



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BASBAKANLIK TOKİ İSTİRAKİDİR



2014 FAALİYET RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2014 YILLIK FAALİYET RAPORU

SPKr'nun Seri II – 14.1 Sayılı Tebliğine göre hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İÇERİK

GENEL MÜDÜRÜMÜZ MURAT KURUM'UN YORUMLARI	1
ŞİRKET TANITIMI	3
ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI	4
EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ	10
YÖNETİM KURULUMUZ	13
İŞ MODELLERİMİZ	19
Gelir Paylaşımı Modeli	19
Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli	25
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	27
I. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	27
II. Pay Sahipleri	30
III. Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	38
IV. Menfaat Sahipleri	40
V. Yönetim Kurulu	52
ÜST DÜZEY YÖNETİM	71
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	73
DİĞER GELİŞMELER	75
Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar	75
Pay Geri Alım Programı	75
Bağış ve Yardımlar	75
İdari ve Adli Yaptırım	76
2015 Yılı Satış Hedefleri	76
Ar-Ge Faaliyetleri	76
Değişen Yönetmelikler (2014)	76
Yönetim Kurulu Üye Değişikliği	77
KEY Ödemeleri	77
Şirketimize Açılan Davalar	77
Personel Yapısı	82
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	83
1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	83

İÇİNDEKİLER

i.	Dünya Ekonomisinde Büyüme ve Diğer Makro Ekonomik Gelişmeler	86
ii.	Gelişmekte Olan Ülke Ekonomilerine Bakış	89
2.	Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler	93
i.	Büyüme ve Milli Gelir	95
ii.	Fiyatlar Genel Düzeyindeki Değişimler	98
iii.	İstihdam Piyasasındaki Gelişmeler	102
iv.	Türk Ekonomisindeki Yapısal Değişimler	103
3.	İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	104
i.	İnşaat Sektörünün Büyümeye Etkileri	106
ii.	İnşaat Sektörünün İstihdama Etkileri	108
iii.	Nüfus ve Bileşenleri (Kentleşme gibi) Açısından Analiz	110
iv.	İnşaat Sektörü ve Konut Satış Göstergeleri	112
v.	İnşaat ve Konut Sektöründe Faiz Etkisi	117
vi.	Konut Fiyatları Değişimi	119
	Dönem Bilançosu Tarihinden Sonraki Olaylar	124
	PAY SENEDİ PERFORMANSI	125
	İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	125
	Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	125
	HİZMET VEREN ŞİRKETLER	128
	Bağımsız Denetim Şirketi	128
	Ekspertiz Şirketleri	128
	Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	128
	Yeminli Mali Müşavirlik	128
	Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	128

İÇİNDEKİLER

EKLER	129
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	129
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	129
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	129
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	129
5. Bina Stokları Özet Tablosu	129
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	129
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	129
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	129
9. Genel Kurul Sonucu 2013 Yılı Karı Dağıtım Kararı	129
YASAL UYARI	130

Bazı Tablo ve Grafikler

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler.....	8
Finansal Oranlar	9
Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	12
Sermaye Dağılımımız.....	12
Yönetim Kurulumuz.....	14
Proje Durum Grafikleri	22
İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi.....	74
Grafik 1. Küresel ve Gelişmiş-Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Büyüme Eğilimi (%-Yıllık).....	87
Tablo 2. Bazı Ülkelere Yönelik Büyüme Tahminleri	88
Grafik:2 S&P Emtia Endeksi ve Brent Petrol Fiyat Endeksi.....	89
Grafik 3. Ülke ve Bölgeler İtibarı İle GSYİH Gelişmeleri (2013)	90
Tablo 3. Gelişmekte Olan Ülkelerin Seçilmiş Önemli Göstergeleri.....	91
Grafik 4. Yıllık Ortalama İstihdam Artış Oranları (% ,2007-13 Dönemi)	92
Grafik 5. Yıllık Ortalama İstihdam Artış Oranları (% ,2007-13 Dönemi)	92
Grafik 6. Türkiye'de ki Etkileyici Yapısal Değişim.....	93
Grafik 7. Gösterge Faiz Oranları Değişimi (2004-2014 Dönemi)	95
Grafik 8. TÜİK Verilerine Göre Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH,%)	96
Grafik 9. Kişi Başına Düşen GSYH ve Satın Alma Gücü.....	97
Grafik 10. Orta Vadeli Plan (Eski ve Revize Hali)	98
Grafik 11. Tüketici fiyat endeksi (2003=100), Aralık 2014 Sonu.....	99
Tablo 5 TÜFE Değişim Oranları.....	99
Grafik 12 Yurt içi üretici fiyat endeksi	100
Grafik 13. İşsizlik Oranları.....	102
Tablo: 6 İşgücü İstatistikleri	103
Tablo:7 Cari Denge Değişimi.....	103
Tablo:8 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi.....	104
Tablo:9 Ödemeler Bilançosu-Hizmetler Dengesi-İnşaat Hizmetleri.....	105
Grafik 14. GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı	106
Grafik 15. GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı Cari Fiyatlar İle.....	107
Grafik 16. Özel Sektör Yatırımları ve GSYH	108
Grafik 17. İnşaat ve Sanayi Sektöründe İstihdam.....	109
Grafik 18. İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi.....	110
Grafik 19. Beş Büyük İl (İstanbul-Ankara-İzmir-Bursa-Antalya) İçin Nüfus Projeksiyonu (TÜİK).....	112
Grafik 20. İnşaat Ciro Endeksi	113
Grafik 21. İnşaat Üretim Endeksi.....	114
Grafik 22. Konut Satış Sayıları.....	115
Grafik 23. Beş Büyük Şehir Bazında 2.El Konut Satışları	116
Tablo.10. Konut Satış Türlerine Göre Üç Büyük İldeki Satış Adetleri.....	116
Tablo 11. Yabancılara Yapılan Konut Satış Adetleri	117
Grafik 24. Kredi Faiz Oranları	118
Grafik 25. Tüketici Kredileri Değişimi.....	119
Grafik 26. Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı	120
Grafik 27.Yeni Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%).....	121
Grafik 28. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi.....	122
Bir Yıllık Pay Senedi Performansı.....	125
Bir Yıllık Pay Senesi Hacimi.....	126
BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma.....	127

GENEL MÜDÜRÜMÜZ MURAT KURUM'UN YORUMLARI

Değerli Ortaklarımız,

Sektörümüz ve şirketimiz için istikrarlı ve güven tazelediğimiz bir yılı geride bıraktık. 2014 yılını, toplam **10.032 adet bağımsız ünite satışı ve 5,2 milyar TL'ye ulaşan satış değeri** ile gerek Şirketimiz gerekse sektörümüz açısından güçlü rakamlarla sonlandırmış olduk. Ulaştığımız bu satış seviyesinin, geçen yılın başında koyduğumuz hedeflerimizle uyumlu olması bizler açısından ne kadar doğru bir planlama ve öngörüye sahip olduğumuzun da bir göstergesi oldu. Yıllık bazda toplam karımız ise yine öngörülerimizle uyumlu şekilde **954,4 milyon TL** seviyesinde gerçekleşti. Bu yönüyle de mutluyuz. 2015 yılına da bunun verdiği özgüven ile giriyoruz. Bu yüzden, satış hedeflerimizi artık yatırımcılarımıza ışık tutması açısından bir takvim halinde de paylaşmayı uygun gördük. 2015 yılında toplam değeri yaklaşık 6,76 milyar TL'yi bulan 12.016 adet bağımsız ünitenin satışını “yeni hedefimiz” olarak belirledik ve bu kez hedefimizi çeyrek yıllık dönemler halinde ilan ettik.

Şu ana kadar, Şirketimize ait projelendirilmiş ve ihalesini gerçekleştirdiğimiz yaklaşık **100 bin** adet bağımsız bölüm sayısının, 2023 yılı itibariyle **250 bin** adede ulaşmasını beklemekteyiz.

Bu yıl genelinde öne çıkan faaliyetlerimize baktığımızda ise şunlardan bahsedebiliriz;

2014 yılında Şirket tarihimizin geliştirilecek proje değeri açısından en büyük ihalesini başarıyla sonuçlandırdık. İstanbul ili Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında; 4,24 milyar TL tutarında Arsa Satış Karşılığı Toplam Geliri ve 1,568 milyar TL tutarında Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri gibi rekor bir teklif ile yılın ilk gelir paylaşımı ihalesini gerçekleştirmiş olduk. Bunu yine başarıyla sonuçlandırdığımız; İstanbul Avrupa yakasındaki Park Mavera ve Avrupark projesi, İstanbul Anadolu yakasındaki Kartal Yakacık arsası projesi, Kocaeli Derince arsası projesi ve Ankara'da bulunan Sofa Loca projelerinin ihaleleri takip etti.

Yine 2014 yılında Kentsel Dönüşüm kapsamında da somut ve önemli adımlar atmaya başladık. Bu çerçevede, İstanbul Esenler İlçesi'nde 71 dönümlük kentsel dönüşüm alanında yapılacak projeye ilişkin; Şirketimiz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Esenler Belediyesi ve Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında bir işbirliği protokolü imzalanmıştı.



GENEL MÜDÜRÜMÜZÜN YORUMLARI



Bu kapsamda inşaat ruhsatı alınan Esenler Emlak Konutları projesinde 2014 yılı içerisinde hem satışlar hem de inşaat başlamış oldu. Ayrıca, Şirketimizin İstanbul Anadolu yakasında yürüttüğü ve en büyük gelir paylaşımı projelerimizden biri olan Kartal İstMarina projemizin satışlarına da bu yıl başladık. Çok başarılı geçen satışlar sonucunda, henüz bir yılı geride bırakmadan projedeki konutların yarısından fazlasının satıldığını gururla sizinle paylaşıyorum. Bununla birlikte, Sarıyer Zekeriyaköy’de yürüttüğümüz Köy projesinin satışları da bu yıl 3. çeyrekte başlamış bulunmaktadır.

Geçtiğimiz yıl boyunca olumsuz birçok söylentinin dolaştığı sektörümüzde, yeni satışa çıkmış projelerimizin önünde oluşan kuyruklarla ezber bozan bir duruş sergiledik ve sergilemeye devam ediyoruz. Bu anlamda, projelerimizden Başakşehir’de satışa çıkan Park Maveria ve Evvel İstanbul’u örnek gösterebiliriz. Zira, haftalar içerisinde bu projelerde satışa çıkan konutların yarıdan fazlası satıldı ve müşterilerimiz Yeni Şehir bölgesinde bulunan bu projelere coşkun bir teveccüh gösterdiler.

2015 yılında ise, satışları devam eden ve yeni satışa başlayacak olan projelerimizin de katkısıyla, 12 bin adetlik hedefimizi de gerçekleştireceğimize inancımız tam. Duyulan güveni boşa çıkartmayacak şekilde, 2015 yılı çalışmalarımızı hızlandırdık. Bu çerçevede, arsa portföyümüzün çoğunluk bölümünü oluşturan; Ankara Çankaya ve Yenimahalle arsaları, Sarıyer İstinye, Maltepe arsası ve Başakşehir’de portföyümüzde bulunan bazı arsaların gelir paylaşımı usule göre ihalelerini 2015 yılı içerisinde gerçekleştirmeyi planlıyoruz. Bahsettiğim bu bilgilerin, sürekli olarak vurguladığımız, Şirketimizin “Dünya’nın en büyük gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girme hedefi”nde önemli katkıları olacağını da altını çizirim.

Değerli ortaklarımız; Emlak Konut bu başarıları sergilemekteki enerjisini ve motivasyonunu, bize her dönem yüksek ilgi gösteren, iş modellerimizi takdir eden sizlerden ve Emlak Konut ismine itimadı tam olan müşterilerinden almaktadır.

Sözlerimi bitirirken, Şirketimiz Emlak Konut’un 2014 yılı ve geçmiş yıllarda elde ettiği başarılarla yaptıkları katkılardan ötürü, Yönetim Kurulu’muza ve tüm çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım. Kurumumuz hissedarları için katma değer oluşturmayı sürdürürken, iş kollarımızı büyütme ve yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ve heyecanımızla devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Murat Kurum

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI



ŞİRKET TANITIMI

- 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.
- 62 yıldır sürekli yenilenen yönetim anlayışı ve kurum kültürü ile tüm menfaat sahiplerinin güven duyduğu bir kurum haline gelmiştir. Şirketimiz uzun yıllarda yarattığı marka değeri ile gayrimenkul sektöründe standartları daima yukarıya çekecek bir yönetim anlayışına sahiptir. Özellikle inşaat sistemleri, tasarım, çevreye duyarlılık ve iş yapım şekilleri ile lider ve örnek model olma görevini, sosyal bir bilinçle yerine getirmektedir.
- Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye' de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.
- Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Bu konularda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana amacımızdır.
- Şirketimizin 3.800.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.
- Emlak Konut geldiği noktada hızlı büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında halka arz edilmiştir. Beklenenin üzerinde bir ilgi gören Emlak Konut halka arzıyla; yurtiçi bireysel yatırımcı talebinde Türkiye rekoru kırıldığı gibi, Cumhuriyet tarihinin en büyük 5 halka arzından biri gerçekleşmiştir. Yine 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI



ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI

- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ,Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.
- Şirketimiz, Yüksek Planlama Kurulu'nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun, Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.
- Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. **(Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488-221070 MERSİS Numarası: 5669-3333-4423-6524)**
- Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI

- Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişiliğine dönüştürüldükten sonra ilgili mevzuat hükümlerince hareket etmektedir.
- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştigal konusu; Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
- Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari 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. Şirketimiz, SPK'nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

Şirketimizin iletişim bilgileri aşağıdadır:

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

MERKEZ: ATATÜRK MAH. ÇİTLENBİK CD. NO:4 ATAŞEHİR - İSTANBUL

ŞUBE: BİLKENT PLAZA A3 BLOK NO:14 ÇANKAYA - ANKARA

Tel : 0216 579 1515

Faks 1 : 0216 579 1699

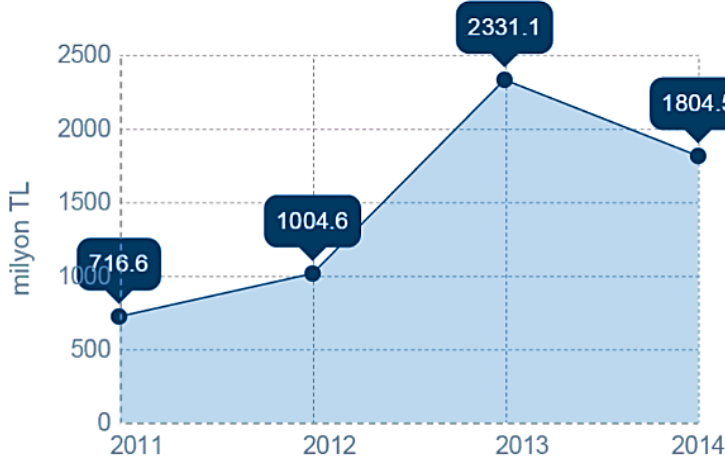
Faks 2 : 0216 456 4875

e-posta : info@emlakkonut.com.tr

Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

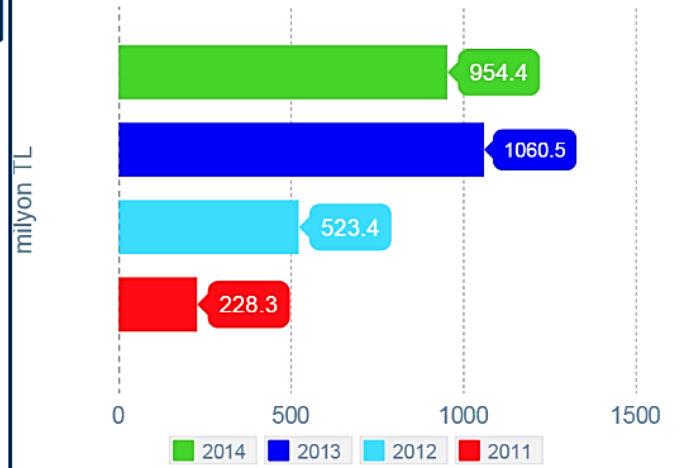
FİNANSAL ÖZET BİLGİLER

Net Satışlar



Dönem Karı

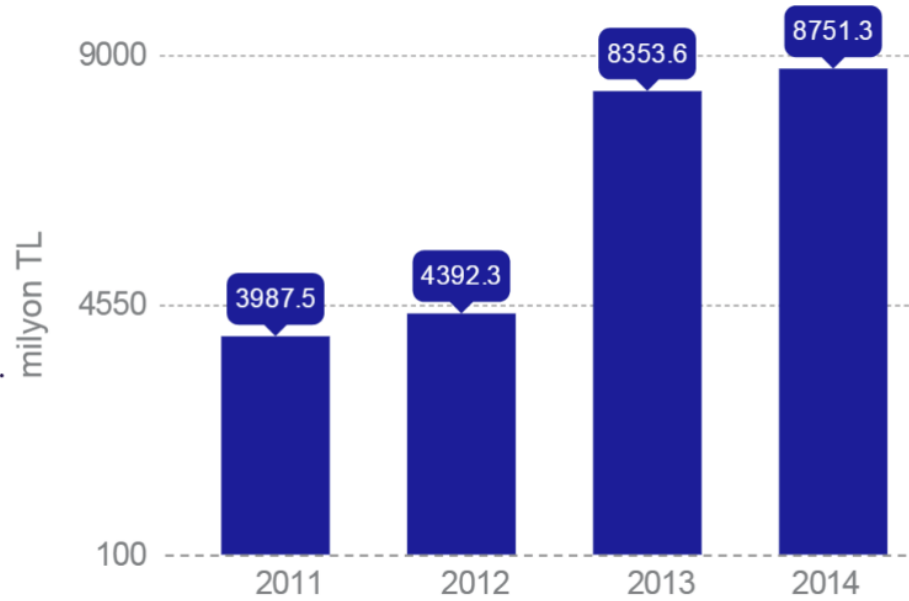
Yüksek Dönemsel Karlılık



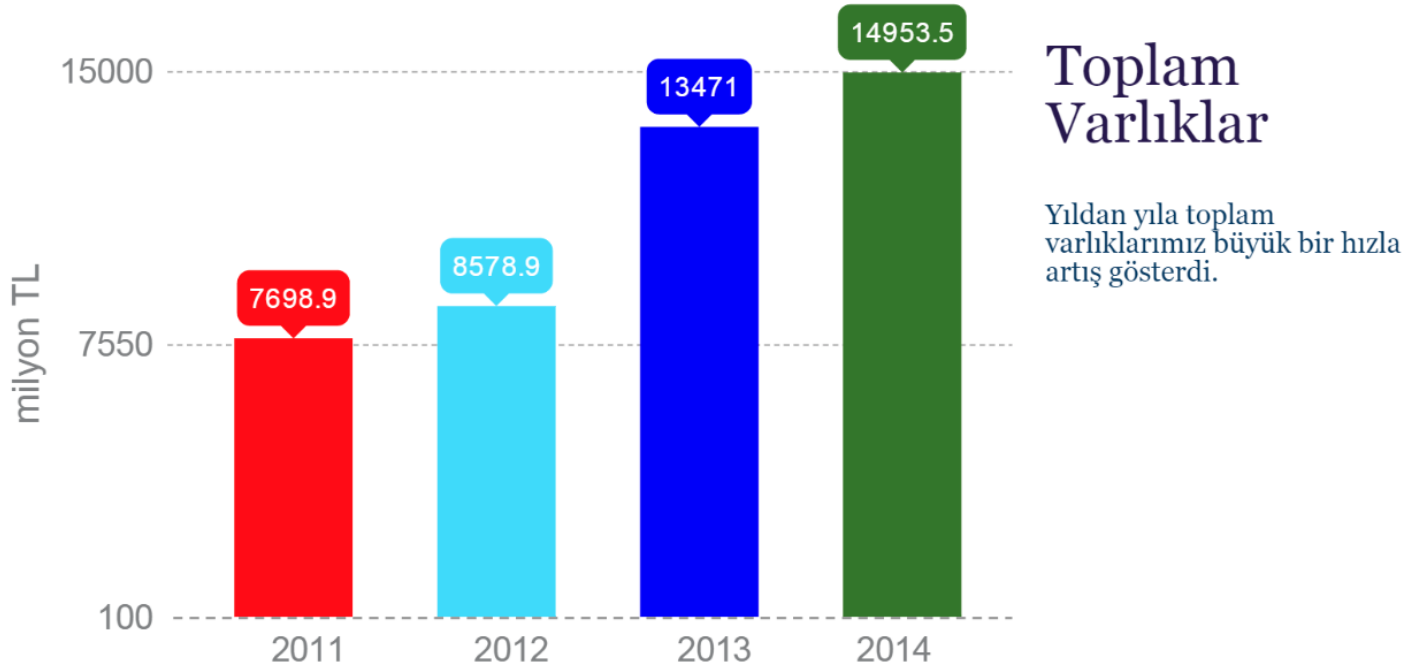
Özsermayemiz



Özsermayemiz, artan karlılığımız ve varlıklarımız doğrultusunda güçlenmektedir.

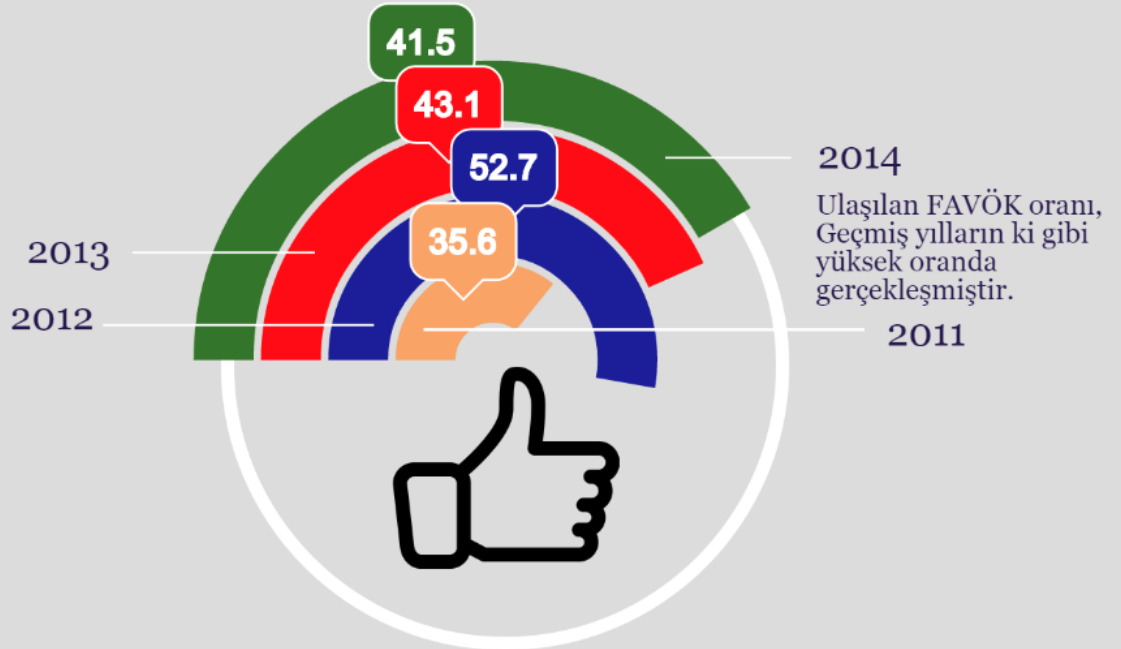


FİNANSAL ÖZET BİLGİLER



FAVÖK Marjı %

Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar Marjı



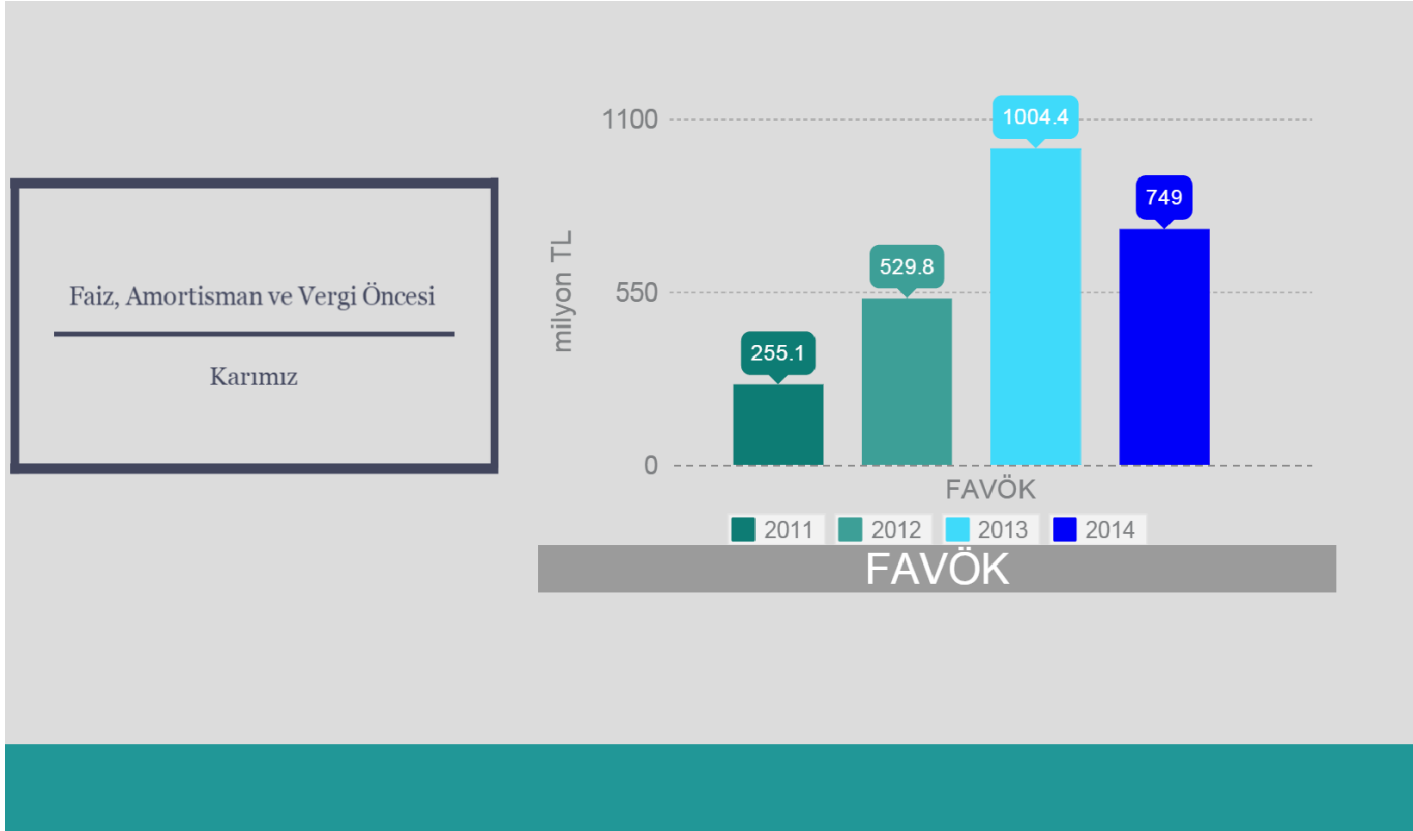
FİNANSAL ÖZET BİLGİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler

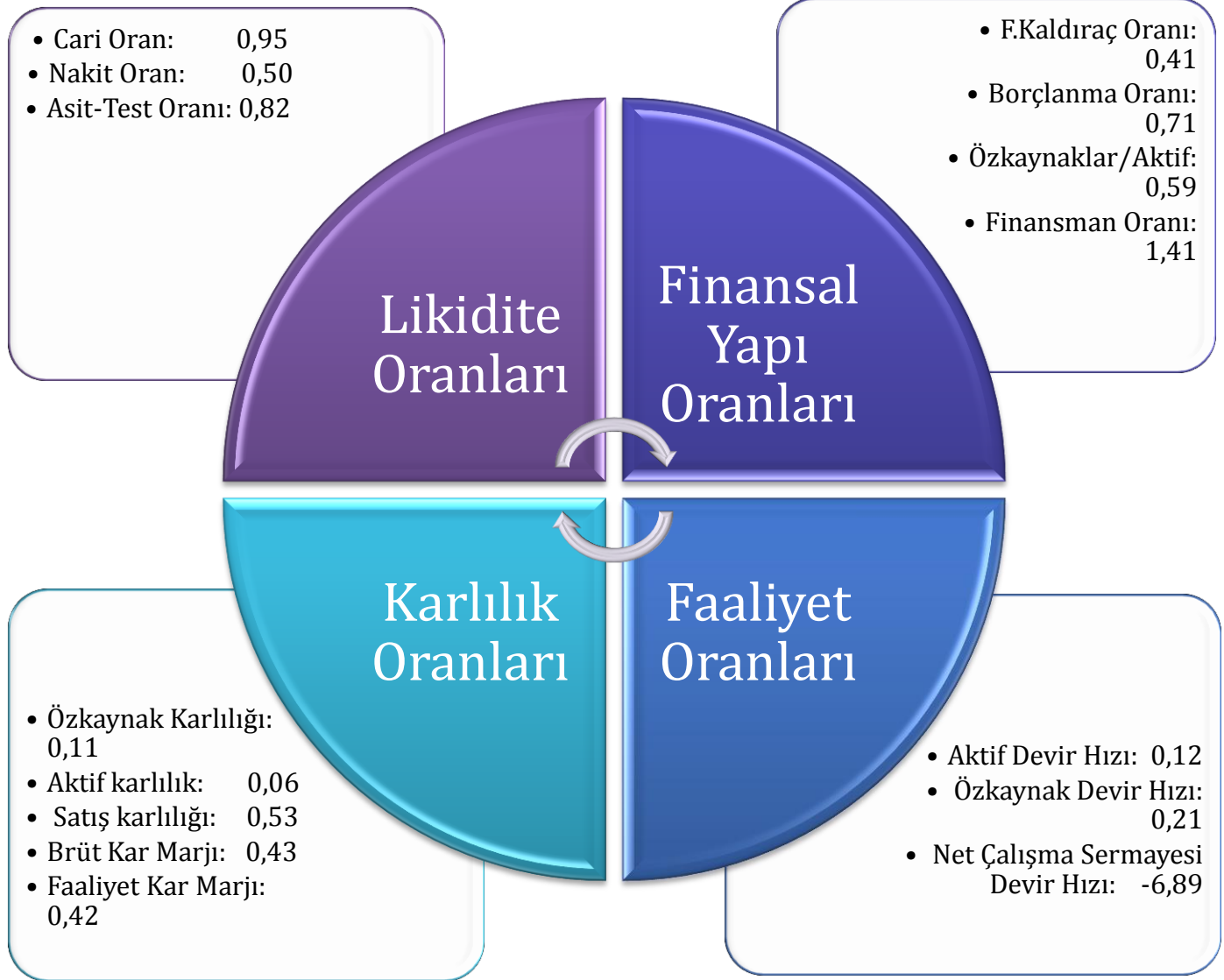
Milyon TL

Finansal Veriler	2014	2013	2012	2011
Gelir Tablosu				
Net Satışlar	1.804,5	2.331,1	1.004,6	716,6
FAVÖK	749,0	1.004,4	529,8	255,1
FAVÖK Marjı	%41,5	%43,1	%52,7	%35,6
Dönem Karı	954,4	1.060,5	523,4	228,3
Bilanço				
Toplam Aktifler	14.953,5	13.471,0	8.578,9	7.698,9
Özsermaye	8.751,3	8.353,6	4.392,3	3.987,5

Kaynak: Şirket Verileri



Finansal Oranlar



EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

STRATEJİK PLAN VE ANA YÖNETİŞİM HEDEFLERİMİZ

Şirketimiz stratejik planlama ve yönetim konusunda 2007 yılında yaptığı çalışma ile 2027 yılını kendisine 20 yıllık hedef nokta olarak belirlemiştir. Ana planımız olan dünyadaki sayılı GMYO arasına girmek ve bu yolda da hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka yaratma ölkümüz devam etmektedir.

Ülkemizin 2023 hedefi olan, dünyadaki en büyük 10 ekonomi arasında yerini alma çabasında üstümüze düşeni en iyi yapılarak destek olmaya stratejik planlarımızla örtüşmektedir.

Vizyon

Kurumsal kimliğini sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki lider, öncü ve yönlendirici konumunu devam ettirmek, Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Misyon


Yurtiçi gayrimenkul sektörünün kurumsal kimliğe sahip lideri ve öncüsü olarak, sektördeki Yurtiçi ve Yurtdışı gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek ve gayrimenkul sektörünü yönlendirmek,
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

EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ


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

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


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



Logomuz; Planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını,



Huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını,

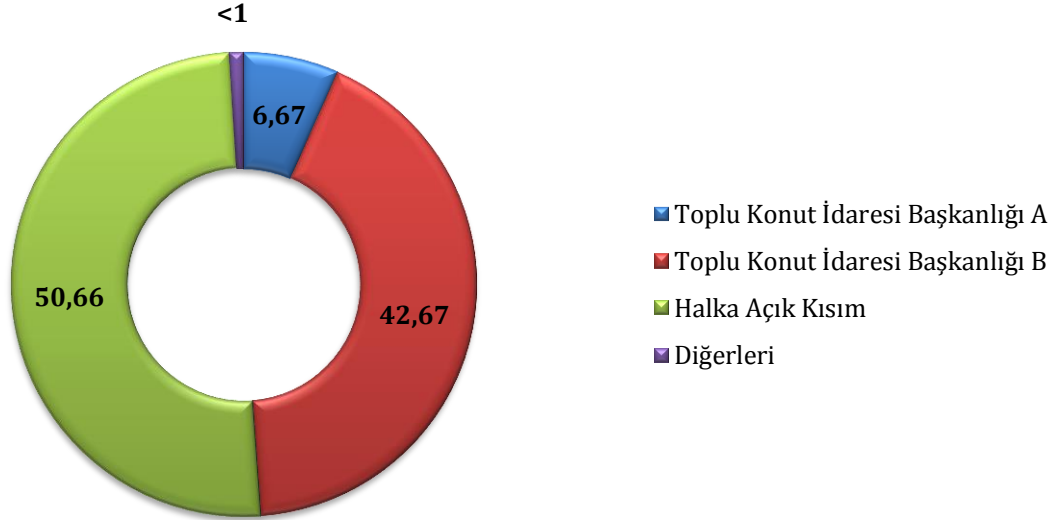


Yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgeler.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,67
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.108.024,45	192.510.802.445	50,66
Diğerleri	B	Hamiline	61.218,20	6.121.820	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

Sermaye Oranı Dağılım %



YÖNETİM KURULUMUZ

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

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

Yönetim Kurulu

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

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

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

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

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

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

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

YÖNETİM KURULU

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

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

Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır. Yönetim Kurulumuz ile ilgili diğer bilgiler, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu bölümümüzde verilmiştir.

İsim	Görev	Meslek	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu
Ertan YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	Başkan Vekili		A - B
Ertan KELEŞ	Başkan Vekili / Bağımsız Üye	İnşaat Mühendisi	Bağımsız Y.K. Üyesi		B
Murat KURUM	Üye / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Y.K. Üyesi/GM		A - B
Aliseydi KARAOĞLU	Üye	İşletme	Y.K. Üyesi		A - B
M. Ali KAHRAMAN	Üye	Şehir ve Bölge Plancısı	Y.K. Üyesi		A - B
Havvanur YURTSEVER	Bağımsız Üye	Avukat	Bağımsız Y.K. Üyesi		B
Veysel EKMEN	Bağımsız Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Y.K. Üyesi		B

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyelerimizin kısa özgeçmişleri aşağıda bulunmaktadır;

Ertan YETİM-Yönetim Kurulu Başkanı - (İcracı)



Ertan YETİM, 1966 da Trabzon'da doğdu.1984 yılında Trabzon Lisesi'nden, 1988 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olan Ertan Yetim 1988 – 1997 arası özel sektörde inşaat mühendisi, şantiye şefi ve teknik müdürlük görevlerinde bulundu. 1997 – 2004 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştiraki KIPTAŞ' ta kontrol amiri olarak görev yaptı. 2004 – 2005 yılları arasında TOKİ İştiraki Emlak Pazarlama İnşaat Şirketinde Genel Müdürlük yaptı. 2005 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de

Yönetim Kurulu Üyesi oldu ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlendi. 2007' de TOKİ' de uzman olarak göreve başladı ve halen bu görevi devam etmekte olup TOKİ tarafından Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de görevlendirildi. 2011 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiş olup halen bu görevini sürdürmektedir. Evli ve İki çocuk babasıdır.

Ertan KELEŞ -Yönetim Kurulu Başkan Vekili – (İcracı Olmayan-Bağımsız Y.K. Üyesi)

Ertan KELEŞ, 1976 yılında doğdu. 1993 - 1998 Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünü okudu.1998 - 2000 Aset Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. Şantiye Mühendisliği yaptıktan sonra; 2001 - 2002 Dky Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. Şantiye Mühendisliği görevinde bulundu, peşi sıra; 2002 - 2004 Aset Dekar İş Ortaklığı Proje Müdürlüğü, 2002 - 2005 Turkuaz Kablo Taah. İnşaat. Tic. A.Ş, Genel Müdür Yardımcılığı, 2004 - 2005 Yalova Hazır Beton Ltd. Şti. Genel Müdür Yardımcılığı,2005-2014 İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beltur A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi görevlerinde bulundu.2014 yılı itibarı ile ise Emlak Konut GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekilliği görevini sürdürmektedir.



Murat KURUM-Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür (İcracı)



Murat KURUM, 1999 Selçuk Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Yüksek Okulu İnşaat Mühendisliği Bölümünü'nden mezun oldu. 1999- 2005 yıllarında çeşitli kuruluşlarda proje geliştirdi. 2005 - 2006 yılları arasında TOKİ Uygulama Daire Başkanlığı Ankara' da Uzman olarak görev yaptı. 2006 - 2009 yılları arasında TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı İstanbul-Avrupa Yakası Uygulama Şube Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 2009 yılından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini icra etmektedir. Emlak

Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

Havvanur YURTSEVER -Yönetim Kurulu Üyesi- (Bağımsız - İcracı Olmayan)

Havvanur Yurtsever 08.10.1972'de Ankarada doğdu. 1996 Yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesini Bitirdi. 1996-1997 yılları arasında, Av. Necati CEYLAN Avukatlık Ofisinde avukatlık stajını yaptı. 2003-2014 yılları arasında T. Telekomünikasyon A.Ş. de sözleşmeli avukatlık; 2008-2014 yılları arasında ise Halk Bankası A.Ş.de sözleşmeli avukatlık görevini icra etmiştir. 2014 yılı itibarı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis üyeliği, Zeytinburnu Belediyesi Meclis üyeliği ve Hukuk Komisyonu Başkanlığı, Zeytinburnu Belediye Meclisi 2. Başkan vekilliği görevini yerine getirmiş olup; aynı yıl üstlendiği Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğini de sürdürmektedir. Evli ve üç çocuk annesidir.



Veysel EKMEN-Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız-İcracı Olmayan)



Veysel EKMEN 1965 yılında Giresun'da doğdu. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 1984 yılından itibaren S.M. Mali Müşavir mesleğini icra etmeye devam etmektedir. 1999 - 2004 yılları arasında Öncü Eğitim Kurumları Yönetim Kurulu Üyesi, 2004 yılında Rumeli Hayat Sigorta A.Ş. Denetim Kurulu Üyesi ve İktisat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Denetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenmiştir. 2005 yılında ise Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Halen Emlak Konut GYO A.Ş. bağımsız Yönetim Kurulu

Üyesi görevini sürdürmektedir. Evli ve beş çocuk babası olan EKMEN; İngilizce bilmektedir.

Aliseydi KARAOĞLU-Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

Aliseydi KARAOĞLU 1962 yılında Malatya da doğdu. A.Ü. İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1989 ile 2004 yılları arası Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü de görev almıştır. 2004- 2010 tarihleri arasında TOKİ İstanbul Birimi, Emlak Şube Müdürlüğü görevini yerine getirmiştir. 2007 - 2008 yılları arasında Boğaziçi Konut A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, TOKİ - İstanbul Emlak Dairesi Başkanı, 2007 - 2009 tarihlerinde GEDAŞ Gayrimenkul Ekspertizlik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğinde bulunmuştur. 2009 - 2011 Emlak Pazarlama İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup; Halen TOKİ' de - İstanbul Emlak Dairesi Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir. Evli ve iki çocuk babasıdır.



M. Ali KAHRAMAN-Üye (İcracı Olmayan)



Mehmet Ali KAHRAMAN 1973 yılında doğdu. 1997 yılında, O.D.T.Ü. Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden Mezun oldu. 1997-2000 yılları arasında O.D.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Bölge Planlama yüksek lisansını tamamladı. 2001 yılında ODTÜ tarafından verilen Lisans Tez ödülünü kazandı. Eylül 2001 yılında Bilkent Üniversitesinde Siyaset Bilimi Bölümünde Doktora yapmaya devam etmektedir. 1997 - 2002 yıllarında TOKİ' de sırasıyla Projeler Dairesi, Habitat Uygulama Birimi ve Dış İlişkiler Dairesinde uzmanlık yaptı.

2002 - 2010 yılları arasında; ülke çapında yürütülen “planlı kentleşme ve konut üretim seferberliği” çalışmalarından sorumlu Başkan Danışmanlığı yaptı. Askerlik görevi sırasında Manisa piyade Taburu Muhtelif İnşaat onarımları planlamasını yapmıştır. 2009 - 2011 yıllarında Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi A.Ş. ve Ankara Büyükşehir - TOKİ iştiraki TOBAŞ A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. 2010 - 2011 yılları itibarı ile TOKİ Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı görevini yerine getirmiştir. 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Müsteşar Yardımcısı Vekilliği yaptı. 2011 - 2014 yıllarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Müşavirliği görevinde bulunmuştur. 2011'den bu yana, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır. Evli 1 çocuk babasıdır ve iyi derecede İngilizce bilmektedir.

İŞ MODELLERİMİZ

Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Şirketimiz faaliyet konusundaki işlerin yürütmesi esnasında uyguladığı iş modellerinin işleyişi ve karşılaştırması aşağıda açıklanmıştır.

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir. Bu modeller sürekli iyileştirme anlayışında geliştirilip uygulanmaktadır. Yöntemlerimiz hem finansal hem de inşaat aşamasını kapsayıp sürecin sağlıklı bir biçimde tamamlanmasını hedeflediğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.
- Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet, risk kontrolü gibi içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri, sağlığı, denetimi açısından da önemli bir katkı sunmaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş., iki iş modeli altında projelerini geliştirmektedir. Birincisi “**Gelir Paylaşımı Modeli (GPM)**”, ikincisi ise ‘**Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli**’dir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları TOKİ’den, Emlak Bankası’ndan aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay verildiğinde eklenir.
- Şirketimizin 62 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta- üst ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir.

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin yönetmeliklerine uygun olarak gerçekleştirilen ihalede, yüklenici Şirket Payı Gelir Oranı ile Asgari Satış Toplam Gelirine ilişkin tahminini sunar.

En yüksek şirket payı toplam gelir tutarını veren ihaleyi kazanır. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirler, Emlak Konut GYO A.Ş. ve yüklenici arasında sözleşmede belirlenen oranlarda paylaşılır.

Konutların satışından bağımsız olarak Emlak Konut GYO A.Ş.’nin elde edeceği en az gelir, ihalede belirlenen Asgari Şirket Payı Toplam Geliri kadardır. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda



gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 2014 yılı içerisinde gerçekleştirdiği söz konusu ihalelerin bilgileri ve ihalesi 2014 yılında tamamlanmış olup sözleşmesi 2015 yılında imzalanmış ve yer teslimi 2015 yılında yapılmış olan proje bilgileri şöyledir;

“İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 24.12.2013 tarihinde, 2. Oturumu 16.01.2014 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **“ÖZAK GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. ~ YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ DELTA PROJE İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):4.240.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):1.568.800.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 37,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 08.04.2014 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 18.04.2014 tarihinde yapılmıştır.

27.03.2014 tarihinde 1.Oturumu gerçekleşen **“İstanbul Başakşehir Kayabaşı 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”** ihalesinin 2.oturumu 04.04.2014 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif **“MAKRO İNŞAAT TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):1.400.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):420.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 30,00 olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi 25.04.2014 tarihinde imzalanmış, yer teslimi 28.04.2014 tarihinde yapılmıştır.

08.04.2014 tarihinde 1.Oturumu gerçekleştirilen **“İstanbul Başakşehir Hoşdere 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”** ihalesinin 2. Oturumu 17.04.2014 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **“CİHAN İNŞ. MÜH. SAN. VE TİC. A.Ş.”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):602.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):156.520.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 26,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 20.05.2014 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 30.05.2014 tarihinde yapılmıştır.

03.06.2014 tarihinde 1.Oturumu gerçekleştirilen **“Ankara Etimesgut Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”** ihalesinin 2.oturumu 11.06.2014 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif **“BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TUR. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. ~ SOLARYAPI MÜH. İNŞ. TAAH. VE SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):180.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):54.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 30,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 18.08.2014 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 27.08.2014 tarihinde yapılmıştır.

12.06.2014 tarihinde 1.Oturumu gerçekleştirilen **“Kocaeli Derince Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”** ihalesinin 2.oturumu 20.06.2014 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif **“KUMUŞOĞLU İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.~TOKAL İNŞ. YAPI MALZ. SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):385.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri

(ASKŞPTG):83.198.500,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 21,61 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 20.08.2014 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 28.08.2014 tarihinde yapılmıştır.

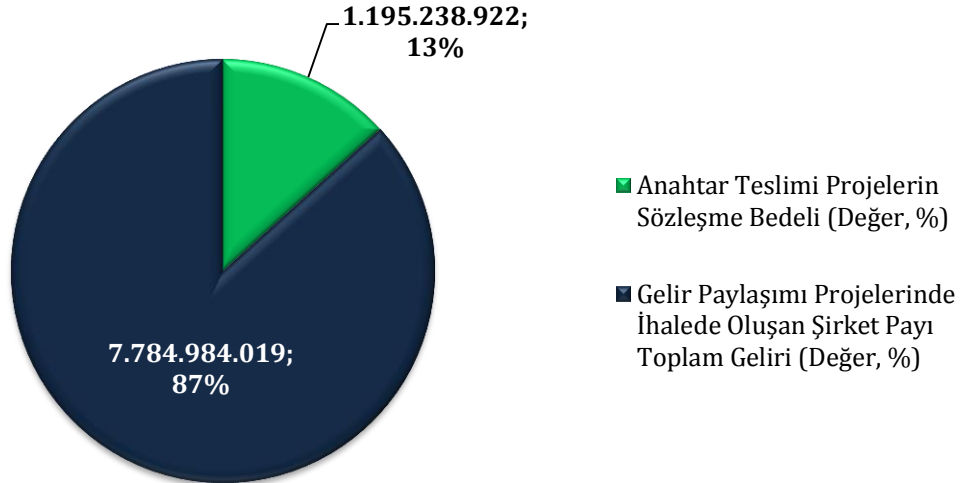
“İstanbul Kartal Yakacık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 23.10.2014 tarihinde, 2. Oturumu 31.10.2014 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif “**DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.**” tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):420.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):123.900,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 29,50 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 30.12.2014 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 12.01.2015 tarihinde yapılmıştır.

“İstanbul Bahçelievler Yenibosna Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 27.10.2014 tarihinde, 2. Oturumu 03.11.2014 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif “**DOĞA ŞEHİRCİLİK İÇ VE DIŞ TİC. A. Ş. ~ BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TUR. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI**” tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):440.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):171.600.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 39,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 09.01.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi henüz yapılmamıştır.

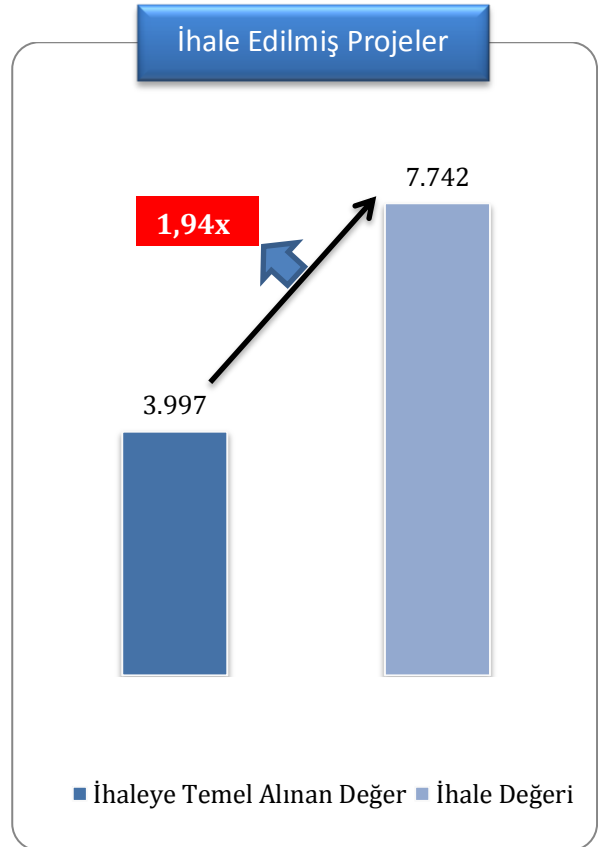
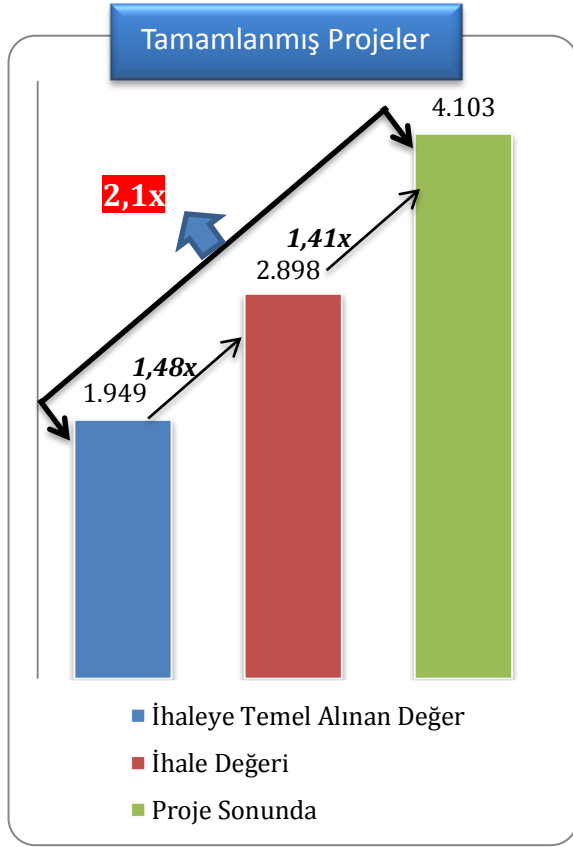
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ nin 2014 yılı 3. çeyreği içerisinde iptal etmiş olduğu ihalesine ilişkin açıklaması şu şekildedir;

- Şirketimiz projelerinden "Ankara Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi, ihale edilen arsanın Şirketimiz portföyünde önemli ve yüksek bir değere sahip olması göz önünde bulundurulduğunda, ihaleye katılan tek istekli olması ve yeterli rekabet ortamının oluşmaması nedeniyle iptal edilmiştir.

Gelir Paylaşımı Projeleri



Proje Durum Grafikleri



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



İŞ MODELLERİ

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri					
Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	PROJE SONUNDA (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	İDEALİSTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
10	MİSSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
11	KENTPLUS MİMARŞINAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
12	EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867
13	ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442
14	BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185
15	ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496
16	SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805
17	İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
18	MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.273.717
19	ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	71.317.909
20	MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00	76.168.663
22	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00	279.524.564
23	SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00	61.770.244
24	BULVAR 216*	10.860.000	52.200.000	36,00	56.880.000
25	1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000
		1.948.876.644	2.898.077.903		4.102.873.913
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				34,35	

* Bulvar 216 projesi mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

İŞ MODELLERİ

İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri					
Sıra	Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer TL	ŞPTG TL	SPGO(%)	Proje Bazında Çarpan Etkisi
1	KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50,00	1,58
2	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
3	BATİSEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	1,21
4	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	1,72
5	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
6	EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	3,43
7	EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32,00	3,08
8	DUMANKAYA MIKS	37.590.590	82.502.500	30,50	2,19
9	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	1,49
10	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		2.035.709.278	3.556.352.042	Ortalama Çarpan	1,75
11	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
12	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
13	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	1,58
14	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	61.800.000	105.600.000	30,00	1,71
15	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLERİ	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
16	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
17	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	2,22
18	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
19	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		792.422.681	1.607.751.270	Ortalama Çarpan	2,03
20	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME *	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
21	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
22	AVRUPARK *	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
23	SOFALOCA *	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
24	KOCAELİ, DERİNCE *	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
25	KARTAL, YAKACIK *	85.030.299	123.900.000	26,00	1,46
2014		1.105.590.653	2.406.418.500	Ortalama Çarpan	2,18
26	BAHÇELİEVLER, YENİBOSNA *	63.564.095	171.600.000	30,00	2,70
2015		63.564.095	171.600.000	Ortalama Çarpan	2,70
TOPLAM		3.997.286.707	7.742.121.812	Çarpan	1,94

Kaynak: Şirket Verileri

* İşaretlenmiş olan projelerin inşaat izni henüz alınmamıştır.

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

Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli



Bu modelde de gelir yaratma, finansal ve finansal olmayan faydayı şirket açısına artırma çabası güdülse de hedeflenen sosyo-ekonomik gelir grup daha çok orta gelir grubudur. Modelde 'sosyal fayda' esasları da itina ile gözetilmiştir. Modelin işleyişi aşağıda ayrıntılı olarak ifade edilmiştir;

- Emlak Konut GYO A.Ş., TOKİ' den ve diğer kaynaklardan satın alınan veya Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar üzerinde proje geliştirir.
- Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli ile Emlak Konut GYO A.Ş. işi, en düşük teklifi veren yükleniciye ihale eder ve konut satışlarını kendisi gerçekleştirir.
- Söz konusu model ile geliştirilen projelerde, proje finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesi, bununla ilgili finansmanın sağlanması ve inşa edilen konutların pazarlanmasına kadar tüm süreçlerden Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.
- Satışlardan elde edilen gelirlerin tamamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nde kalmaktadır.

Bu tip konut projeleri daha çok orta gelir grubuna ait vatandaşların ev sahibi olmasını sağlamak ve yapı ıslahı için uygulanmaktadır. Şirketimizin kullandığı ikinci proje geliştirme modeli, inşaat endüstrisinde geleneksel olarak kullanılan bir yöntem olan Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli sürecini kapsamaktadır.

Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesinden, yapılan konutların pazarlanmasından ve satılmasından Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.

İŞ MODELLERİ

Emlak Konut 2004 yılından bu yana 23 Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 14' ü tamamlanmıştır ve diğer 9 proje için çalışmalar devam etmektedir. Tamamlanan 14 Anahtar Teslimi projesinde toplam 9723 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmiştir. Tamamlanan Anahtar Teslimi Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Sultanbeyli Emlak Konutları, Alemdağ Emlak Konutları, Tuzla Emlak Konutları 1, Gebze Emlak Konutları 2, Tuzla Emlak Konutları 2, Körfezkent 2, Gebze Emlak Konutları 1, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Selimpaşa Emlak Konutları, Burgazkent, Lüleburgaz Çarşısı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir. Devam eden 9 Anahtar Teslimi projesinde toplam 5336 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilecektir. Yapı- inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp sözleşmesi imzalanmış olan Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli Projelerinin isimleri; Körfezkent 3, Ataşehir Resmi Kurum Binası, 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 olarak onaylanmıştır.



Bununla birlikte yukarıda bahsi geçen bilgilere dahil edilmemekle birlikte, 2014 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm çalışmaları kapsamında Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli ile ihale edilen projelerimizin detaylı bilgileri aşağıdaki gibidir:

“İstanbul Esenler Havalimanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1. Etap 1. Kısım Konut İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi” nin ihalesi 01.04.2014 tarihinde yapılmıştır ve sözleşmesi, Yüklenici **“Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.”** ile 16.04.2014 tarihinde imzalanmış, yer teslimi 18.04.2014 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“İstanbul Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1. Etap 2. Kısım Konut İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi” nin ihalesi 29.05.2014 tarihinde yapılmıştır ve sözleşmesi, Yüklenici **“Güryapı İnşaat Taah Tur. San.ve Dış Tic. A.Ş.”** ile 20.06.2014 tarihinde imzalanmış, yer teslimi 25.06.2014 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“İstanbul Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 2. Etap Konut İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi” nin ihalesi 30.05.2014 tarihinde yapılmıştır ve sözleşmesi, Yüklenici **“Özyazıcı İnşaat Elk. Mak. Müş. ve Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti”** ile 19.06.2014 tarihinde imzalanmış, yer teslimi 25.06.2014 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca aynı şekilde, yukarıda bahsi geçen bilgilere dahil edilmemekle birlikte, 31.12.2014 tarihiyle ihalesi gerçekleştirilmemiş Körfezkent 4. Etap ve Ayazma Emlak Konutları projelerimizde ruhsatlar alınmış ve Ayazma Emlak Konutları projemizde satışa başlanmıştır. Ayazma Emlak Konutları projemizde 1239 adet bağımsız bölüm, Körfezkent 4. Etap projemizde ise 1124 adet bağımsız bölüm üretilmesi planlanmaktadır.

I. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Emlak Konut GYO A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun yayınladığı Kurumsal Yönetim ilkelerine ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir. Bu aşamada organizasyon, ilkeler ve yönetsel çalışmalar olarak ifade edebileceğimiz uyum aşamaları bir süreç halinde hayata geçirilmiştir. Kurumsal Yönetim ilkelerinin ana kuralları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik, Sorumluluk ile ilgili faaliyetlerimiz mevzuatımız değişene kadar eski, mevzuat değiştikten sonra yeni haliyle uygulanmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, SPK'nın 30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Seri: IV, No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği" kapsamında şirketimizde düzenleme çalışmaları aynı tarih itibarıyla başlatılmıştır.

Daha sonra yürürlüğe giren (6362 sayılı, 30.12.2012'de Resmi Gazetede yayınlanan) Sermaye Piyasası Kanununa bağlı olarak yapılan, Kurumsal Yönetim Tebliği (3 Ocak 2014 Resmî Gazete Sayı: 28871) ile son şeklini alan düzenleme ilkelerin hayata geçirilip uygulanması konusunda Borsada işlem Gören şirketleri sınıflamaya tabi tutarak Kurumsal Yönetime Uygulanması konusunda listelemiştir. Buna göre; gerek 2014 yılı gerekse 2015 yılı (Kurul'un 13.01.2015 tarih ve 1/3 sayılı kararı) itibarı ile Emlak Konut GYO A.Ş 'Birinci Grupta Zikredilen' şirketler içinde yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uyulması gereken kuralları ile ilgili maddeleri hayata geçirilerek uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan ilkeler konusundaki bilgilerde ilgili bölümlerde ifade edilmiştir. Söz konusu Tebliğ'de yer alan uyulması zorunlu olan yükümlülüklerle uyum çalışmalarına ilişkin açıklamalarımız aşağıda belirtilmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliğinin (II-17.1 sayılı) 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesi takiben, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Sermaye Piyasası Kurumunun, 27.01.2014 tarih ve 2/35 sayılı kararında belirtilen formatta hazırlanmış olup, ilgililerin dikkatine sunulmuştur.

1. Ana Sözleşme Düzenlemesi

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum amacıyla yapılan çalışmalar (düzenlemelerin yürürlüğe giriş sırasına göre) Seri: IV, No:56 sayılı Tebliğ kapsamında zorunlu olarak uygulanması gereken ilkelerle ilgili olarak aşağıda belirtilen çalışma şirketimiz tarafından yapılarak hayata geçirilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulunun 22.02.2012 tarihli ve 15 sayılı kararı ile Şirketimiz esas sözleşmesinin, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 ve No:57 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelerle uyumlu hale getirilmesi ve Şirketimiz esas sözleşmesinin diğer maddelerinin gözden geçirilmesi sonucu, Şirket esas sözleşmesinin 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 ve 35'inci maddelerinin tadil edilmesine ve esas sözleşmeye 23/A numaralı maddenin eklenmesine karar verilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Konuyla ilgili durum 22.02.2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapılan özel durum açıklaması ile paylaşılmıştır. Genel Kurul toplantısı öncesi bilgilendirme dokümanları hazırlanmış ve Şirketimiz internet sitesinde ilgili süreden önce konularak pay ve menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

Bunu takip eden süreçte 19 Nisan 2012 tarihinde şirket merkezimizde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantımız neticesinde; Şirketimizin ana sözleşmesinin, yönetim kurulunca 14 Mart 2012 tarih ve 017-030 sayılı kararı uyarınca belirtilen şekilde 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 ve 35'inci maddelerinin tadil edilmesine ve esas sözleşmeye 23/A numaralı maddenin eklenmesi konuya bağlanarak sözleşme tadili gerçekleştirilmiştir. Yapılan düzenleme ile ilgili KAP ve faaliyet raporlarımızda bilgilendirme yapılmıştır.

2014 Yılında, Ana Sözleşmede Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum için herhangi bir ek değişiklik gerekliliği doğmamasından dolayı yapılmamıştır.

2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ve Politikalar

Emlak Konut GYO A.Ş, benimsediği yönetim anlayışı çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği, Kurum Politikalarını hayata geçirmek ve Yönetim Kurulunun etkin çalışması için 'Bağımsız Üye' bulundurulmasına önem vermektedir.

- I. 28.04.2014 tarihli Olağan Genel Kurulumuz neticesinde mevzuatın gerektiğini nitelik ve niceliklere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri Seçimi yapılmıştır. Yönetim Kurulumuzda; Sn. Ertan KELEŞ, Sn. Veysel EKMEK ve Sn. Aysel DEMİREL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Genel Kurulu takiben görevlerine başlamışlardır. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sn. Aysel Demirel, 24 Ekim 2014 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.
- II. Şirketimiz 05.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği uygun bulunan Sn. Havvanur YURTSEVER'in yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına ve kendisine I.derece imza yetkisi verilmesine, Sn. Havvanur YURTSEVER'in, Sn. Aysel DEMİREL'den boşalan Denetimden Sorumlu Komite'ye üye olarak atanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzla ilgili detaylı açıklamalar Bölüm V'de ifade edilmiştir. Yönetim Kurulumuzda bayan üye olarak Sn. Havvanur YURTSEVER yer almaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş işletme yönetimin etkinliğinin ve şeffaflığının artırılması ile Kurumsal Yönetime verilen öneme binaen mevzuatta belirtilen politikaları uygulama konusunda gerekli hassasiyeti göstermektedir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği oluşturduğu politikaları belirtilen tarihlerde Yönetim Kurulu onayı ile hayata geçirmiş ve gerekli düzenlemeleri yürürlükteki mevzuata göre yapmıştır. Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ile Geri Alım Politikası ve Ücretlendirme Politikası; 31.03.2014 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla kabul edilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

28.04.2014 tarihli Şirketimiz Olağan Genel Kurul toplantısında verilen önerenin görüşülmesi neticesinde; Ücretlendirme Politikasında Değişiklik Yapılmasına Dair Alınan Yönetim Kurulu Kararı 26.05.2014 tarihinde kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulu üye adaylarının özgeçmişlerinin açıklanması, bağımsız üye adaylarının kamuya duyurulması, ücret, bilgilendirme, kar dağıtım, geri alım politikalarının, belirlenmesi ve kamuya duyurulması, ilgili komitelerin kurulup yapılandırılması gibi konularda uyulması gereken esaslara uyum sağlanmış, ilkelerin uygulanması gerçekleştirilmiştir.

3. Komitelerin Oluşturulması

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim ilkelerinin (Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1, 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren) Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelere paralel olarak ana sözleşmenin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur.

2014 yılı içerisinde uygulamada Kurumsal Yönetim İlkelerinin kapsamına dâhil edilebilecek (komiteler-organizasyon- iç yönetmelik) herhangi bir düzenleme/değişiklik gerçekleşmemiştir. Ancak 28.04.2014 tarihinde Şirketimiz Olağan Genel Kurul toplantısında verilen önerenin görüşülmesi neticesinde Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 09.05.2014 tarihindeki kararı ile Ücretlendirme Politikasında değişikliğe gidilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde; 'Kurumsal Yönetim Komitesi' , 'Denetim Komitesi' ve 'Riskin Erken Saptanması ve Yönetilmesi Komitesi' faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine 'Ücretlendirme ve Aday Gösterme' komitelerinin görevini de yerine getirmektedir. Komitelerin verimli çalışması için gereken alt yapı sağlanmıştır. Komitelerle ilgili detaylı bilgi Bölüm V'de açıklanmıştır.

4. Şeffaflık ve Eşitlik Yolu ile Menfaat Sahipleri İle İlgili İlişkilerin Yürütülmesi

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinin temel değerlerinden olan doğru, anlaşılır ve kolay ulaşılır bilgi yönetimini etkin bir şekilde yaparak tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini yürütmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm menfaat sahiplerine (paydaş, yatırımcı, analistler gibi) aynı zamanda iletmekte, onlarla iletişimin sürekli ve en iyi şekilde yapılmasına özen göstermektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş, geniş kapsamlı menfaat sahipleri anlayışını benimsemiş olduğundan doğrudan ilişkili olmayan olası menfaat sahiplerini de bilgilendirici ve şeffaf bir yönetim politikası izlemeyi kabul etmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bu amaçla yatırımcılara ve bilgi edinmek isteyen diğer menfaat sahiplerine (veya olası menfaat sahiplerine) görsel ve yazılı medya, toplantı ve kanunen yapması gereken açıklamaları zamanında yaparak ulaşmaya çalışmaktadır.

Yönetim Kurulumuz ve çalışanlarımız, kurumsal yönetim ilkelerinin vazgeçilmez unsurlarından olan 'Hesap Verilebilirlik ile Sorumluluk' ilkelerine azami özeni göstermektedir.

Şirketimizin başta Yönetim Kurulu olmak üzere tüm organ ve çalışanları ile kurumsal yönetim ilkelerine uymak için çalışmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş., zorunlu olmayan 'Kurumsal Yönetim İlkeleri' konusunda da gerekli hassasiyeti ve çalışmayı yapmakta zaman içerisinde bu uygulamaları da içselleştirmeyi hedeflemektedir.

Ancak ilkelerin bir kısmının uygulanmasında yaşanan zorluklardan kaynaklanan, şirket işleyişindeki aksamalara karşı gereken önlemlerde alınmaktadır. Kurumsal Yönetime önem veren şirketimiz, önümüzdeki dönemde de ilkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamaları dikkate alarak gerekli çalışmaları sürdürülecektir.

II. Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bünyesinde pay sahipleri ile ilgili Yatırımcı İlişkileri birimi yer almaktadır. Söz konusu birim şirketimizin Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sn. Hakan Akbulut'un (hakbulut@emlakkonut.com.tr) koordinasyonunda faaliyet göstermektedir. Birimin bölüm müdürlüğünü ise Hasan Vehbi Arslantürk (harslanturk@emlakkonut.com.tr) yürütmektedir. Yatırımcı ilişkileri bölümünde uzman personel istihdam edilerek paydaşlara ve ilgili kişilere daha iyi hizmet verilmeye çalışılmaktadır. Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyon şemamız aşağıda verilmiştir.

Payları borsada işlem gören yatırım ortaklıklarının Sermaye Piyasası Kurulunun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesinde Yatırımcı İlişkileri biriminin yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunması gerekliliği hükmüne istinaden;

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'nün yıl içerisinde gerçekleştirilmiş olduğu faaliyetlere ilişkin **Yatırımcı İlişkileri Yıllık Faaliyet Raporu** 23.12.2014 tarihinde Yönetim Kuruluna sunulmuş ve 77-188 no.lu karar ile kabul edilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümümüzde çalışan personelimiz ise aşağıda belirtilmiştir;

- Aydagül EKMEK - Uzman
- Fatih İBİŞ - Uzman

Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sn. Hakan AKBULUT: SPK İleri Düzey Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansına sahiptir. (Lisans Numaraları 202142 / 700914)

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- Selman AYDEMİR- Uzman
- Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU- Uzman

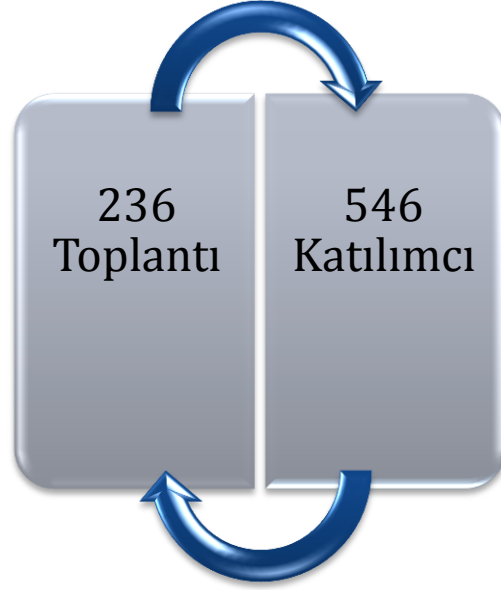
İlgililere yukarıda yer alan elektronik posta adresi dışında; (0216) 579 15 15 numaralı telefon ve (0216) 456 48 75 numaralı faks ayrıca info@emlakkonut.com.tr elektronik posta adresinden ulaşılabilir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Yatırımcı ilişkileri bölümü aşağıda özetlenen görevleri yerine getirmektedir.

- Yatırımcı İlişkileri bölümü tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve şirket içi düzenlemelere göre bilgilendirilmesi ve bu bağlamda gerek içsel gerek dışsal bilgilerin takibi ve Kamuya Doğru Açıklanmasını takip etmek,
- Genel Kurul (Olağan/Olağanüstü) ile ilgili duyuruları ve gerekli yükümlülükleri yerine getirmek, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlamak ve oylama sonuçlarının kaydının tutulup ilgili durumun raporlanması,
- Pay Sahiplerinin genel kurula katılmasını kolaylaştıracak önlemler almak,
- Kamuyu aydınlatmada mevzuata uygun yol ve yöntem ile yapılan açıklamalarla birlikte; finansal iletişim alanında yaptığı çalışmalarla şirketimizin halka açıklanmış bilgilerinin etkin bir şekilde anlaşılması için faaliyet yürütülmesi,
- Finansal İletişim amacıyla yapılan (analist toplantıları, medya görüşmeleri, road show gibi) çalışmalar hem ulusal hem de uluslararası baz da şirketimizin ilgili birimleriyle koordineli bir şekilde yapılması,
- Pay Sahiplerine ilişkin kayıtların güvenli ve güncel tutulmasının sağlanması,
- Pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak; Şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve stratejilerine yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile şirket yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimin yönetilmesi,
- Şirketin genel işleyiş esasları ile ilgili politikaları gereği verilen görevleri yerinde getirmekle sorumludur.

Bilgilendirme politikamız gereğince gerek yerli gerekse yabancı kurumsal yatırımcılardan gelen toplantı ve mülakat talepleri imkânlar ölçüsünde karşılanmıştır. Yatırımcı ilişkileri bölümü 1 Ocak- 31 Aralık 2014 tarihleri arası; yerli/yabancı, kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam 236 organizasyon gerçekleştirilmiştir.

Birim Müdürü Sn. Hasan Vehbi ARSLANTÜRK - Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansına sahiptir. (Lisans Numaraları SPL tarafından henüz gönderilmemiştir.)



Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde ve dışında düzenlenen toplantıları ve aynı zamanda 22 - 23.09.2014 tarihlerinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından düzenlenen “Emlak Days” programımızı içeren bu organizasyonlara 546 yatırımcı/analist katılmıştır.

Yatırımcı İlişkileri bölümümüze 2014 yılı içerisinde yazılı olarak 1 başvuru yapılmış olup, ilgili talep zamanında cevaplandırılmıştır.

Yukarıda ifade ettiğimiz toplantı ve organizasyonlarla ilgili olarak her çeyrek ve yıllık hazırlanan faaliyet raporlarında bilgilendirme yapılmaktadır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Paydaşlarımıza karşı gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürümüz gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Böylece şirketimizin stratejileri ve faaliyetleri konusunda doğru bir şekilde bilgi verilmektedir. Şirketimizin Bilgilendirme Politikası tüm menfaat sahipleri ve özelinde pay sahiplerinin zamanında, etkin, kolay ulaşılır olarak bilgilendirilmesi esasına dayanır.

Yatırımcı, analistlerin ve pay sahiplerinin bilgilendirilmesine ilişkin konular işletmemizin Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

2014 yılında Pay Sahipleri Birimi tarafından pay sahiplerinden gelen telefon, e-mail ve bizzat yüz yüze yapılan görüşmelerde talepler cevaplandırılmış, bu amaçla pay sahiplerini ilgilendirecek bilgiler resmi internet sayfasında zorunlu bildirim süreçleri içinde duyurulmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Yatırımcı İlişkileri birimimize yoğun olarak ulaşan analist ve yatırımcı sorularına ivedilikle yanıt verilmiştir. Yatırımcı İlişkilerine gelen talep ve sorular daha çok telefon ve elektronik posta yolu ile gelmektedir. Pay sahipleri ve yatırımcıların bilgilendirilmesi için internet sitemiz etkin olarak kullanılmaktadır. İnternet sitemiz mevzuattaki hususları barındırmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nde, Özel Denetçi atanması bir hak olarak düzenlenmemiştir. 2014 yılında pay sahiplerinden bu konuyla ilgili bir talep alınmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantısı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' nin 2013 yılına ait Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı 28 Nisan 2014 Pazartesi Günü saat 10.30'da Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İstanbul adresinde, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 25.04.2014 tarih ve 11523 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Savaş ÖZER'in gözetiminde yapılmıştır.

T.T.K'nın 414. Maddesi ve esas sözleşmede öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 4 Nisan 2014 tarih ve 10622 sayılı baskısında ve Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresi bildiren pay sahiplerine 04.04.2014 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'in Elektronik Genel Kurul Sisteminde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi yöntemiyle süresi içinde yapılmıştır.

6102 sayılı T.T.K'nun 1527.Maddesi hükmü gereğince Şirketin Elektronik Genel Kurul hazırlıkları yasal düzenlemelere uygun şekilde yerine getirilmiş olup, Genel Kurul Toplantısı fiziki ve elektronik ortamda eş zamanlı olarak başlatılmıştır. Genel Kurulumuza medya katılmamıştır.

Hazır bulunanların listesinin tetkikinde, şirket sermayesinin 3.800.000.000.TL toplam itibari değeri 380.000.000.000 adet payından; toplam itibari değeri 2.564.227.370,93.TL olan toplam 256.422.737.093 adet payın temsilen, toplam itibari değeri 655.406,5.TL olan 65.540.650 adet payın asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve gerek Türk Ticaret Kanunu'nun, gerek Şirket esas sözleşmesinin öngördüğü toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantının başlatılmasına herhangi bir engel olmadığı Bakanlık Temsilcisi Sn. Savaş ÖZER tarafından açıklanmıştır.

Genel Kurulumuzla katılımı İlgili duyuru 01.04.2014'de KAP platformunda yayınlanmıştır. Şirketimiz internet sitesinde de genel kurul ile ilgili, Toplantı Daveti, Vekâletname Örneği, Ana sözleşme Tadil Metni, Yatırımcı İlişkileri bölümünde ortaklarımızın dikkatine sunulmuştur. Genel Kurulumuz yapıldıktan sonra toplantı sonucu ile ilgili bilgilendirme de 28.04.2014 tarihinde KAP platformunda yapılmıştır.

Olağan Genel Kurul toplantı katılım oranı; %67'dir. Menfaat sahipleri genel kurul toplantılarına iştirak etmişlerdir. Genel Kurulumuzda gündemimizin 12. maddesi olarak; Şirketimiz tarafından 2013 yılı içerisinde herhangi bir bağış veya yardımda bulunulmadığına ilişkin Genel Kurul'a bilgi verilmiş olup, 2014 yılı içinde 10.000.000TL'ye kadar bağış yapılabilmesi içinde oy çokluğu ile izin alınmıştır. Genel Kurulda sorulan sorulara aynı esnada cevap verilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurulun yapılması için Yönetim Kurulumuzca alınan kararı takiben KAP platformunda duyurulmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri 'Pay Sahipleri' Bölümünde belirtilen Genel Kurul Toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dâhil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılmaktadır. Yine şirketimiz internet sitesi olan www.emlakkonut.com.tr adresinde de üç hafta önceden gerekli duyuru yapılmaktadır.

Genel Kurul gündemi ile olarak da önceden bildirim sürelerine uyularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Genel kurulda oylama el kaldırılarak açık oylama yöntemi ile yapılmaktadır. Genel Kurulumuzda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin 'olumsuz' oy vermesi nedeni ile gündeme getirilen bir durum söz konusu değildir.

2014 yılında payları Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde kayden izlenmekte olan Pay sahiplerimiz ilan edilen mahalde fiziki genel kurula şahsen veya temsilcileri aracılığı ile katılabilecekleri gibi dilerlerse Merkezi Kayıt Kuruluşunun sitesinden ulaşabilecekleri Elektronik Genel Kurul sistemi ile katılmaları mümkün olmaktadır.

Pay sahipleri temsil yolu ile de Genel Kurula katılabilecek olup; temsilcilerini Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanarak yetkilendirebilecekleri gibi noter yolu ile verecekleri vekâlet ile veya yine noter huzurunda düzenlenmiş imza sirküleri bulunmak kaydıyla kendilerinin düzenleyecekleri vekâlet ile de yapabilirler.

Elektronik olmayan Genel Kurul toplantısında ise; gerçek kişi pay sahipleri kimliklerini, tüzel kişi pay sahipleri tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleri ile beraber yetki belgelerini, gerçek ve tüzel kişilerin temsilcileri kimlik belgeleri ile temsil belgelerini ibraz edip hazirun cetvelini imzalamak suretiyle toplantıya katılabilirler.

Genel Kurulumuza en fazla katılımın sağlanması için gerek tüm medya olanakları gerekse kanuni olarak yapmamız gereken duyurular yapılmaktadır.

24.Nisan 2014 de yapılan Olağan Genel Kurulumuz Şirket Merkezimiz de yapılmış olup, basın mensupları ve medya temsilcileri katılmamıştır. 2013 yılı faaliyet kararının kullanım şekli, dağıtım miktarı, şekli ve tarihi hakkındaki Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması Genel Kurul' da gündem maddesi olarak görüşülmüş ve Genel Kurul' un onayına sunulmuştur.

Genel Kurul ile ilgili olarak; Genel Kurul Gündemi, Toplantı Daveti, Toplantı Tutanakları ve hazirun cetveli ve vekâletname örneği www.emlakkonut.com.tr adresindeki internet sitemizde mevcut olup paydaşlarımızın incelemesine açıktır. 2013 yılı genel kurulu gündem ve kararları ile ilgili sonuçlar faaliyet raporumuzun ekler bölümünde mevcuttur.

2.4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Pay Sahipleri Bölümünde yer alan Oy Hakkı ilkesi gereği paydaşlarımızın oy haklarının kullanımı zorlayıcı uygulamalardan kaçınılmıştır

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Esas Sözleşmede Madde 8' de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu' na aday gösterme imtiyazı da dâhil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir.

Ortaklıkta yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

Her hissenin Genel Kurulda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Şirketimizin sermaye yapısı içinde azınlık hakkı yoktur. Ana sözleşmede azınlık hakkı konusunda herhangi bir madde bulunmamaktadır. Şirketimizce T.T.K. ve SPKn düzenlemelerine uygun olarak azınlık haklarının kullanılmasına önem verilmekte olup, 2014 yılında buna ilişkin eleştiri ya da şikâyet olmamıştır.

Oy Haklarını kullanan paydaşlarımıza ilgili konuyla ilgili bilgiler aktarılmakta ve objektif karar alabilmeleri için gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Ana sözleşmede azınlık hakkı konusunda herhangi bir madde bulunmamaktadır. Şirketimizce T.T.K. ve SPKn düzenlemelerine uygun olarak azınlık haklarının kullanılmasına önem verilmekte olup, 2014 yılında buna ilişkin eleştiri ya da şikâyet olmamıştır.

Şirketin hâkim 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.

- a. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")
- b. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
- c. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
- d. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
- e. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
- f. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
- g. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

Yenilenen TMS 24- ilişkili taraflar standardına 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 GYO A.Ş'nin herhangi bir iştiraki yoktur. Dolayısıyla başka tüzel kişiliklerde temsil edilmemektedir.

2.5. Kâr Payı Hakkı

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

Esas Sözleşme Madde 31 – Kârın Dağıtım:

Şirket kâr dağıtımını hususunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe;

- a) Kalanın % 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü;

- b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü;

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

- d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. Fıkrasının 3. Bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

- e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. Maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir denilmektedir.

Ayrıca konu ile ilgili 11.10.2010 tarihli 54 (143) sayılı "Temettü Dağıtımı hakkındaki Yönetim Kurulu Kararında "Şirket Esas Sözleşmemizin 31. maddesi hükmü de göz önünde bulundurularak Şirketimiz temettü dağıtımının; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. Maddesinde belirtilen "...Halka açık anonim ortaklıkların esas sözleşmelerinde birinci temettü oranının gösterilmesi zorunludur. Bu oran, Kurul tarafından belirlenecek ve tebliğlerle ilan edilecek miktardan aşağı olamaz....." hükmü gereğince, SPK tarafından ilgili hesap dönemi için belirlenen asgari kar dağıtım oranı tutarında yapılmasına, karar verilmiştir.

2013 yılına ait kar payı ödemesi; şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 467.780.000,00 TL kar payının, şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2013 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,1231 TL olarak dağıtımının 26.05.2014 tarihinde yapılmıştır.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Şirketimizin kar dağıtımı konusunda imtiyazı bulunmamaktadır. Kar dağıtımı ile ilgili genel kurulda paydaşlara bilgi verilmektedir. 2013 yılı faaliyet karının kullanım şekli, dağıtım miktarı, şekli ve tarihi hakkındaki Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması ardından Genel Kurul' da gündem maddesi (7. Madde) olarak görüşülmüş ve Genel Kurul tarafından oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Kar dağıtımı esasları ve politikaları ile paydaşlara verilen kar payı oranları ile ilgili bilgiler faaliyet raporlarımızda da yer almaktadır. Kar dağıtımı ile ilgili süreç Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapılan açıklamalarla menfaat sahiplerine duyurulmaktadır. Şirketimiz, kurumsal yönetim ilkeleri arasında yer alan, kar dağıtım esaslarına uyum konusuna özen göstermektedir.

2.6. Payların Devri

A grubu nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirket'e bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere on beş gün içerisinde olumlu cevap verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar üçüncü kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle on beş günlük sürede bu paylara talip olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit oranda devredilir. İş bu usule uyulmadan yapılan devirler ortaklık pay defterine kaydedilmez. Yapılacak pay devirlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi lider sermayedardır. Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar olan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden paylar ve ortaklıkta yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilemez. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir.

Konut Edindirme Yardımı karşılığı B sınıfı kapalı hisselerle sahip olan şirket ortaklarımızın Hisse Devirleri gerçekleştirilmiştir ve Borsada işlem görebilen açık hisselerle dönüştürülerek ortaklarımızın hesaplarına virman yapılmıştır. Esas sözleşmenin 9.Maddesinde yer bulduğu üzere “İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir”. Bunun haricinde “Esas Sözleşme” de pay devrini kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.2014 yılı içerisinde KEY hak sahiplerinden, virman işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Şirketimize 10 adet yazılı hisse devri talebi ulaşmıştır

III. Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin kurumsal internet sitesi mevcuttur. Adresi; www.emlakkonut.com.tr’ dir. Şirket’in internet sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma Esasları ve diğer ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmıştır. İnternet sitemiz Türkçe ve İngilizce olarak hizmet vermektedir.

Hâlihazır ve olası yatırımcılarımız ile diğer tüm menfaat sahiplerinin etkin, doğru, kolay erişebilecekleri ‘yatırımcı ilişkileri’ bölümü de internet sitemizde yer almaktadır. İnternet sitesinin yönetilmesi ve bilgi akışı ile ilgili esaslar bilgilendirme politikamız içinde yer almakta olup, ilgili politikayı yürüten organlar tarafından idare edilmektedir. İnternet sitemizde kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen hususlar yer almaktadır.

İnternet sitemizde yayımlanan bilgilerde değişiklik yapılmamasına yönelik tedbirler alınmaktadır.

İnternet sitemizde yer alan ana başlıklar aşağıdaki gibidir;

- Emlak Konut GYO Başlığı altında; (Hakkımızda, Ortaklık Yapısı, Vizyon, Misyon, Kalite Politikası, Yönetim Kurulu, Organizasyon Şeması, Genel Müdür Mesajı, Etkinlikler, Basın Odası, Haberler, Kurumsal Tanıtım Filmi ve Yatırımcı İlişkileri)
- Projeler Başlığı Altında (Devam Eden Projeler, Tamamlanan Projeler, Projelerin Hava Görselleri)
- Satışlar (Satıştaki Konut Projeler, Kuralı Satışlar, Teslim İşlemleri, Teslime Hazır Bağımsız Bölüm Satışları, Satışı Tamamlanmış Bağımsız Ünite Raporu)
- İhaleler Başlığı Altında; (Yapım İhaleleri, Hizmet İhaleleri, Kiralama İhaleleri, Mal Alımı İhaleleri, Satış İhaleleri, İhale Edilmiş İşler, Yükleniciler Listesi)
- İletişim Başlığı Altında; (Telefon ve İrtibat Bilgileri, Genel Müdürlük, Bilgi Toplumu Hizmetleri) yer almakta olup;

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

İnternet sitemizin Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer alan ana başlıklar ise;

- Birincil Halka Arz (2010), Esas Sözleşme, İzahname ve Halka Arz Sirküleri, Gayrimenkul Sahipliği ve Teşviki
- İkincil Halka Arz (2013), Fon Kullanımına Ait Rapor (Haziran), Taslak İzahname 2013 (Haziran), Gayrimenkul Değerleme Raporları İkincil Halka Arz 2013 (Haziran), Halka Arz İzahname 2013 (Haziran), Halka Arz İzahname 2013 (Kasım)
- Genel Kurul Bilgileri ve gerekli bilgilendirmeler, 2010 Yılı, 2011 Yılı, 2012 Yılı, 2013 Yılı Genel Kurul
- Mali Tablolar, Portföy Tabloları, Faaliyet Raporları, Finansal Raporlar, Özet Finansal Durum, Bağımsız Denetçi
- Gayrimenkul Değerleme Raporları
- Kapsamlı Gayrimenkul Sektör Raporu
- Kurumsal Yönetim Bilgileri, Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası, Geri Alım Politikası, İnsan Kaynakları Politikası, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi
- Özel Durum Açıklamaları
- Sürekli Bilgilendirme Formu
- Portföy Durumu
- Analistler
- İletişim

olarak özetlenebilir.

İnternet sitemiz gerek mevzuat gerekse şirketimiz bilgileri ile ilgili değişiklikler olduğunda kısa sürede güncellenmekte ve uyumu sağlamaya çalışılmaktadır.

3.2. Faaliyet Raporu

Emlak Konut GYO A.Ş. faaliyet raporunda şirketimizin faaliyetleri konusunda başta tüm menfaat sahipleri olmak üzere, kamuoyunun zamanında tam ve doğru bilgilere ulaşmasını sağlayacak nitelikte hazırlanmasına özen gösterilmektedir.

Faaliyet raporlarımızda kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen ilkeler konusunda bilgi verilmektedir. Yıllık Faaliyet Raporumuzun Türkçe versiyonu yayımlandıktan sonra İngilizce olarak yazılı hale getirilip İnternet sitemizde yer verilmektedir.

2013 yılı faaliyet raporumuz, Türk Ticaret Kanunu ve buna bağlı mevzuat ile Sermaye piyasası mevzuatı ve bu kapsamda kurumsal yönetim ilkeleri gözetilerek hazırlanmıştır. Faaliyet Raporumuz, Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilir ve mali tablolarla birlikte kamuya açıklanır. İnternet Sitemiz (www.emlakkonut.com.tr) de yayımlanır. Faaliyet dönemlerimizdeki mali olayları yansıtan finansal tablolarımız 'Uluslararası Muhasebe ve Raporlama Standartlarına' göre hazırlanmakta ve ilgili dönemlerde Bağımsız Denetimden geçmektedir.

IV. Menfaat Sahipleri

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş tüm menfaat sahiplerinin şeffaf, doğru, kolay ulaşılabilir, anlaşılır ve mevzuatlar doğrultusunda yapılan açıklamalarla işletmemiz hakkındaki gelişmelerden haberdar etmektedir. Kamuoyuna yapılan açıklama esas, yöntem ve sınırları ile ilgili bilgilendirme politikamız doğrultusunda hareket edilerek, burada zikredilen iletişim yol ve araçları ile bilgilendirme yapılmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekli ile Bilgilendirme Politikasını uygulamaktadır. İlgili politika şirket internet sayfası ve faaliyet raporu aracılığı ile kamuya açıklanmıştır. Bilgilendirme Politikası ile hangi bilgilerin, hangi yollar ile ve ne sıklıkta kimler tarafından açıklanacağı belirtilmektedir.

Kamuya açıklanacak bilgiler, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, düşük maliyetli, kolay ve eşit koşullarda erişebilir şekilde duyurulmaktadır.

Bilgilendirme Politikamızın Amaç ve Kapsamı:

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

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

Kamuyu Aydınlatma Araçları:

EKGYO, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VI No: 11' in 42. Maddesin de (ve ilgili diğer tebliğ-mevzuat da) belirtilen periyodik tablo, raporlara ve diğer aydınlatma araçlarına ilişkin yapılan düzenlemelerdeki süre ve esaslar çerçevesinde bilgilendirme politikası amacıyla aşağıdaki yöntem ve araçları kullanmaktadır.

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak BIST'a iletilen Mali Tablolar ve Dipnotları, Portföy Değer Tablosu, Bağımsız Denetim Raporu
- Üçer Aylık Faaliyet Raporları
- Yıllık Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları
- Kurumsal web-sitesi (<http://www.emlakkonut.com.tr>)

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basın bültenleri/açıklamaları
- Basın toplantıları
- Sektörel Raporlar

Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulmuştur. Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme Politikasına dair değişiklikler Yönetim Kurulu Kararı ile alınacaktır.

Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Emlak Konut GYO A.Ş.' ya yönelik olarak gelen her tür bilgi talebinin, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK'nun Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek,

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

Tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılacaktır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. Emlak Konut GYO A.Ş. çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'ne yönlendirirler. Politikanın uygulanması ile ilgili denetim süreci iç denetim tarafından yapılmaktadır.

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

Bilgilendirme politikamızın önemli araçlarından birisi olan 'özel durum açıklamaları' konusunda da gerekli hassasiyet gösterilmiş olup; mevzuat ve konunun gerektirdiği açıklamalar tam ve zamanında yapılmıştır.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

01.10.2014 - 31.12.2014 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **94** adettir. Bütün açıklamalar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

01.01.2014 - 31.12.2014 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **292** adettir. 4 açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, 1 açıklama Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler S&P/IFCI Turkey Large Mid Cap Endeksi A Tipi Borsa Yatırım Fonu(Hisse Senedi Yoğun Fon) tarafından diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

Bu açıklamalardan sonra SPK veya BIST tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir. Açıklamaların yasal süreler içinde yapılmasına büyük özen gösterilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş ile ilgili sadece mevzuat gereği yapılması gereken açıklamalar değil, tüm gelişmeler takip edilip usulü dairesinde bildirimlerde bulunmaktadır. Şirketimiz hakkında her türlü Haber gerek basılı gerekse görsel medya takip edilerek değerlendirilmektedir. Konuyla ilgili özel durum tebliğine girmeyen durumlar dahi izlenmekte olup gerekli görüldüğünde ilgili birimlerimiz söz konusu gelişmeleri kamuoyu ile paylaşmaktadır.

Bilgilendirme Politikamızda İçsel Bilgilerden kaynaklanan iletişimin etkin yönetimi de özenle yapılmaktadır. Şirketimiz içsel bilgi olarak aşağıda açıklanan kıstasları dikkate almaktadır.

İçsel bilgi, hisse değerini ve rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcılarına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

İçsel bilgiye sahip olan çalışanın seçiminde ise; şirketimizin bütününe yönelik, şimdi ve gelecekle ilgili planlar hakkında bilgiye sahip kişilerin tespit edilmesine dikkat edilmiştir.

Buna dayanılarak içsel bilgilerin kullanımıyla ilgili kurallara dikkat edilmesine yönelik “içsel bilgilere erişimi olanlar listesi” hazırlanmış ve listede yer alan çalışanlardan, bu bilgileri koruma ve uygunsuz kullanmalarına yönelik yükümlülöklere vakıf olduklarına ilişkin beyanları alınmış olup, listeye yeni eklenenlerden de beyanlarının alınmasına özen gösterilmektedir. Bilgilendirme politikası gereğince oluşturulan, Şirket içeriden öğrenenler listesi faaliyet raporunun ilgili bölümünde bulunmaktadır. Konuyla ilgili liste Kamuyu Aydınlatma Platformunda da yayınlanmaktadır.

Emlak Konut, geleceğe yönelik tahminlerini SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak “Kamuyu Aydınlatma Platformu”nu kullanarak açıklamaktadır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde yapılacak açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı ve/veya basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar veya diğer iletişim yollarından yararlanılarak yapılabilir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketin geleceğe yönelik içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminlerine ilişkin değerlendirmeleri sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılırlar ve öngörülemez riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma olması durumunda bu geleceğe yönelik değerlendirmelerde değişiklikler yapılabilir. Riskler, belirsizlikler ve diğer faktörlerden dolayı gerçekleşen sonuçlar ile geleceğe yönelik değerlendirmelerde beklenen sonuçlar arasında farklılıklar oluşabilir. Söz konusu durumda oluşan farklılıklar makul zaman sürecinde yatırımcılara açıklanır. Bu durumda da SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin tüm düzenlemeleri gözetilerek yine yukarıda bulunan iletişim kanalları kullanılarak kamuya gerekli açıklamalar yapılmaktadır.

Tüm Menfaat sahiplerinin işletmenin faaliyetleri hakkında doğru, şeffaf ve ölçülebilir bilgi edinmesi için; SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile (TTK ve diğer mevzuat esasları çerçevesinde) işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esaslara göre hareket edilmektedir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınmaktadır.

İşletmemiz tarafından 'Kalite Politikası' oluşturularak, internet sitemizde yayınlanmıştır. Kalite Politikamız; 'Ülkemize ve halkımıza kalıcı hizmetler vermek amacıyla, faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe öncü, özgün ve kaliteyi hizmetlerimizin, kurum kültürümüzün vazgeçilmez ögesi olarak kabul ederek;

Gerçekleştirdiğimiz her hizmette 'iş gücü, para, zaman ve malzeme dâhil tüm kaynakların, kurum hedefleri doğrultusunda etkin ve verimli şekilde kullanılmasını sağlamak, teknolojik yenilikleri yakından takip ederek uygulamak, modern yerleşim alanları oluşturmaya yönelik, şehir planlaması ve estetik unsurların ön planda olduğu çevreci yaklaşımı benimsemek, sektöründe güvenilir, saygın, iç ve dış müşteri odaklı perspektifle, müşteri beklentilerinin üstünde faaliyetlerimizi gerçekleştirmek, hizmetlerimizin ve kalite yönetim sistemimizin sürekli gelişmesinin temeli olan personelimizin kişisel ve mesleki gelişmelerinin sürekliliğini sağlamak olarak' benimsenmiştir.

Yukarıda ifade edilen kalite politikamızdan da anlaşılacağı üzere Emlak Konut GYO A.Ş., geniş kapsamlı menfaat sahipliği kavramını (doğrudan işletmemizle ilgili olmayan taraflar dahil olarak) benimsemiştir. İlgili anlayışa göre hareket etmeye özen göstermektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. başta işletme içi olmak üzere tüm menfaat sahipleri açısından önem taşıyan veri güvenliği, kullanımı, paylaşımı, saklanması ile ilgili ISO Kalite standartlarına uygun hale getirdiği organizasyonu ile menfaat sahiplerine daha iyi hizmet sunmayı amaçlamıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimizin **17-18.12.2012** tarihlerinde **Türk Standartları Enstitüsü (TSE)-EN-ISO 9001-2008** standardı kapsamında gerçekleştirilen **GÖZETİM TETKİKİ**'nin sonucunda **TSE** yürütme komitesi tarafından verilen **KSB-KKM-1178/08** No.lu Rapor ile Kalite Yönetim Sistem Belgemizin geçerliliğinin devamı kararı alınmıştır.

Ayrıca K-Q TSE-ISO-EN 9000 Kalite Yönetim Sistemi belgesi ile **TSE-EN-ISO 9001-2008** şartlarına uygun Kalite Yönetim Sistemi' ne sahip olduğu Türk Standartları Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Kurumsal Kaynak Yönetimi Sistemi ve ISO 27001 Bilgi Güvenliği ve Bilgi Yönetimi Sistemi Yapılandırma ve Belgelendirme Çalışması ile Emlak Konut GYO A.Ş.'nin temel süreçlerinin izlenebilir hale getirilmesi, birimler arasında ve diğer paydaşlarla güncel ve doğru verinin uyumlandırılması amaçlanmıştır.

Bu hedef doğrultusunda, proje paydaşları arasında ortak bir terminoloji kullanımı, verilerin tüm paydaşlar için güncel ve tekil versiyonunun tutulacağı, bilgilerin kurumsal sürece uygun bir yapıda kayıt altına alınacağı, hızlı ve farklı görsel niteliklerde çıktılarının alınabileceği bütünleşmiş bir Kurumsal Kaynak Planlama uygulaması hayata geçirilmektedir.

İşletmemizin en önemli değerlerinden olan entelektüel sermayemizi oluşturan çalışanlarımız için ise uzmanlık alanlarına giren eğitimler, toplantılar düzenlenmekte, farklı ilgi alanları ile ilgili beceriler kazanmaları içinde gerekli çalışmalar yapılagelmektedir.

Emlak Konut GYO olarak 'iş etiği kuralları ile geleneksel ticaret ahlakı' kurallarına uymaya büyük özen gösterilmekte olup bununla ilgili 'Etik İlkeler' düzenlemesi yapılması için çalışmalar devam etmektedir. Tüm menfaat sahiplerine karşı 'iş etiği ve geleneksel ticari ahlak' anlayışı çerçevesinde yaklaşılmaktadır. Bu bağlamda doğabilecek sorunlar için iç denetim sistemimiz konuyla ilgili denetim yapmaya yetkilidir. Ayrıca denetim Komitemizde gerekli durumlarda konuyu inceleyebilecektir. Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi ile ilgili her türlü iletişim kanalları açık tutulmaktadır.

Menfaat sahipleri her konu hakkında bilgi alabilmek amacıyla Şirkete yazılı başvuru yapabilirler. Komiteler yaptıkları tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Etik Politikamızın hazırlanma süreci ile birlikte menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı veya etik olmayan işlemlerini kurumsal yönetim veya denetim komitesine iletebilecekleri daha etkin bir alt yapı da hayata geçirilecektir.

Şirketimizin düzenlediği her türlü ihale ayrıntıları, sonuçları ve yüklenicileri de bilgilendirme politikamız gereği ilan edilmekte olup, ilgili menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. olarak, menfaat sahiplerimizin şirketimize daha kolay ulaşabilmeleri amacıyla 444 36 55 numaralı bir telefon hattı da kullanıma sunulmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Emlak Konut GYO A.Ş. en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem vererek sadece klasik anlamdaki menfaat sahiplerine değil, şirketimizle doğrudan veya dolaylı hiç ilişkisi olmayan kişileri de menfaat sahibi olarak görmektedir. Özellikle sosyal amaçlı konut ve bazı alt yapı yatırımları konusunda da gerekli hassasiyetleri göstererek ülkemizin kalınması ve refah seviyesinin artması içinde gerekli duyarlılığı göstermektedir.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Emlak Konut GYO A.Ş. doğrudan veya dolaylı (faaliyet raporumuzda açıklanan iş modellerine göre) yapılan projelerimizde, müşterilerinin memnuniyetleri konusunda aşağıdaki çalışmalarını sürdürmektedir.

Satış ofislerin de müşteri memnuniyeti anketleri yapılarak konuyla ilgili geri bildirimler toplanmış ve değerlendirilip Üst Yönetime rapor olarak iletilmiştir. Bu raporlardaki hususlarda şirketimiz tarafından takip edilmiştir. İstanbul' un çeşitli bölgelerinde talepleri ve beklentileri değerlendirmek amaçlı çeşitli anket çalışmaları da yapılarak tüketici beklenti ve eğilimleri ölçülmüş, değerlendirilmiş buna bağlı projeksiyonlar geliştirilmiştir.

Müşterilerin ve çalışanların istekleri ile önerilerini takip edilmekte olup gelen taleplerin incelenip değerlendirilmesi yapılmaktadır.

Çalışanlarımızın yönetime katılmaları ve görüşlerini iletmeleri amacıyla toplantılar düzenlenmekte ve geçmiş dönemde elde edilen geri bildirimlerin durumu gözden geçirilmektedir. Ayrıca çalışanlarımızın istek, öneri ve şikâyetleri ilgili müdürlük birimlerine sunabilmektedir.

Pay sahiplerinin yönetime katılmaları ise mevzuat ve düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Şirketimiz Yönetim Kurulu yürütme organı olduğundan pek çok önemli karar ilgili yapı tarafından alınmaktadır. Ancak Genel Kurulda menfaat sahiplerinin görüşleri de alınmakta ve gerekli hassasiyet gösterilmektedir.

Gerek müşteri, gerek çalışanlar gerekse diğer menfaat sahiplerinden sağlanan her türlü bildirim şirket yönetiminin daha etkin, verimli ve menfaat çevresi ile sinerji oluşturacak biçimde çalışması için değerlendirilmektedir. Diğer menfaat sahipleri için de iletişim kanalları açık tutularak kendileri ile ilgili önemli sonuç doğuran konularda görüşleri alınmaya çalışılmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

- Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte uygun ve yetenekli personel almak,
- Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkânı sağlamak,
- Personelin kişiliğine saygı duymak, tüm hak ve menfaatleri gözetmek,

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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

Şirketimizin İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü; Halil İbrahim ŞAHİN'dir.

Görev ve sorumlulukları ise aşağıda belirtilmiştir;

1. Birimin çalışma prensiplerini ve politikalarını belirlemek ve çalışmalarını planlamak.
2. Birimin yetkileri dâhilinde yukarıda yazılı olan görevlerini etkin ve verimli bir şekilde ifa etmek.
3. Birimin çalışmalarını koordine etmek, yönlendirmek, denetlemek, performans değerlendirmelerini yapmak ve birimin genel çalışma düzenini kontrol etmek.
4. Birimin çalışmalarıyla ilgili olarak bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısını gerektiğinde Genel Müdürü ve diğer yetkili kişi ve kurulları yazılı ve sözlü olarak bilgilendirmek.
5. Üst Yönetim ve diğer yetkili kurullar tarafından belirlenen komitelerde, komisyonlarda ve benzeri kurullarda görev yapmak.
6. Üst Yönetim ve diğer yetkili kurullar tarafından istenilen hususlarda kendi çalışma alanları ile ilgili gelişmeler konusunda şirketi bilgilendirmek.
7. Birim bütçesinin genel seyrini kontrol etmek.
8. Çalışma alanları ile ilgili olarak şirketçe düzenlenen eğitim programlarına eğitimci konusunda destek sağlamak.
9. Çalışma alanları ile ilgili konularda şirket içinde ve dışında düzenlenen eğitim programları ile kongre, seminer, konferans, sempozyum ve toplantılara katılmak.
10. Birim çalışanlarının kanun, tüzük, yönetmelik, prosedür, talimat ve şirketin iç mevzuatına uygunluğundan sorumlu olmak.
11. Birim çalışmaları ile ilgili bilgi ve belgelerin muhafazasından sorumlu olmak.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

12. Çalışma alanları ile ilgili mevzuatı takip ederek değişiklikleri birimine bildirmek.
13. Birim Personelinin özlük haklarını takip etmek.
14. Genel Müdürlük tarafından uygun görülecek her türlü görevi yasalar ve şirket mevzuatına göre yerine getirmek.
15. Şirketin İstihdam politikalarına uygun olarak gerekli personelin teminini sağlamak mevcut personelin iş kapasitesinin geliştirilmesine yardımcı olmak, SSK, Emekli Sandığı ve benzeri kurumlarla personelin özlük haklarını takip etmek.
16. Şirketin idari işlerinin, bilgi işlem ve otomasyon işlerinin, eğitim işlerinin ve satın alma işlerinin sağlıklı yürütülmesini temin etmek.
17. Sicil amiri sıfatıyla personelin gizli sicil raporlarını, Personel Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak doldurmak,
18. Şirketin Kalite Yönetim Sistemine uymak ve Kalite Yönetim Sistemini sürekli geliştirmek.
19. Yapılan tüm işlemlerin SPK, vergi kanunları, Şirket içi mevzuat ve tek düzen hesap planına uygun olarak işlenmesini sağlamak

Yetkili Olduğu Hususlar;

1. Müdürler için geçerli olan ortak yetkilere sahip olmak.
2. Yukarıda belirtilen görev ve sorumlulukları gerçekleştirme yetkisine sahip olmak.
3. Üçüncü derecede imza yetkisine sahip olmak.
4. Görevlendirildiği komisyon, komite ve benzeri konularda üyelik yetkilerini kullanabilmek.
5. Genelgede belirtilen miktar ve koşullarda işlem ve harcama yetkisine sahip olmak.

Personel alımlarında işin gereğine en uygun niteliklere sahip kişilerin seçilmesi esas olup, tüm personel alımları Yönetim Kurulu kararı ile olur. Performans ve ödüllendirme kriterleri "Personel Yönetmeliği" nde belirtilmiştir. Personel Yönetmeliğimiz yazılı olarak mevcut olup; her personel için " Personel Yönetmeliği" nin okunması zorunlu bir kuraldır. Şirket çalışanlarının görev tanımları "Organizasyon El Kitabı" nda belirtilmiştir ve tüm personele konuyla ilgili bilgilendirmeler yapılmıştır Performans, ödüllendirme kriterleri Personel Yönetmeliğimiz kapsamında yazılı olarak belirlenmiştir.

Personelimizde; Etik değerlere bağlılık, Yeniliğe ve Kendini Yetiştirmeye Açık olma, Uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın. Kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır.

Şirket tüm çalışanlarına adil davranılmasını prensip edinmiş olup, din, dil, ırk ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alır. Şirketimize çalışanlara ayrımcılık yapıldığına dair bir şikâyet gelmemiştir.

Tüm İnsan Kaynakları süreçleriyle ilgili (işe alım, terfi, transfer, rotasyon, performans yetenek yönetimi, insan gücü planlama, ücretlendirme ve ek menfaatler, organizasyonel gelişim ve süreç iyileştirme) yazılı izlek mevcuttur.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

İnsan Kaynakları ana politikaları ile nitelikli iş gücünü Şirket'e kazandırmak, çalışanlara sürekli gelişmeleri ve potansiyellerini gerçekleştirmeleri için yatırım yapmak, eğitim vermek, organizasyonun sürekli gelişimini ve güçlendirilmesini sağlamak ve çalışanların bağlılığını artıracak toplam ücret yönetimi ve ödüllendirme sistemlerini uygulamak, çalışanların motivasyonunu ve bağlılığını artırmak ve böylece ayrıcalıklı bir şirket olmak hedeflenmektedir.

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

Tazminat politikasının Personel Yönetmeliğin de yazılı olarak yer almaması nedeniyle, bu hususta esas olarak dikkate alınan 4857 sayılı İş Kanunun' da bulunmakta olan hükümlerdir.

Personel, sosyal güvenlik bakımından 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu' na tabidir. Şirket personeli iş ve işçi sağlığı ve güvenliği konusunda yangın, iş sağlığı güvenliği ve İl Sağlık Müdürlüğü aracılığıyla düzenlenmiş olan ilkyardım eğitimi almıştır. İş Sağlığı Güvenliğinin yürütebilmesi amacıyla İş Sağlığı Güvenliği Kurulu kurulmuştur.

Şirketimiz bünyesinde çalışanlarla ilişkileri yürütmek için bir temsilci atanmamasına rağmen personel ile ilgili ilişkileri yürütmek amacıyla Kalite Yönetim Temsilcisi bulunmaktadır. Kalite Yönetim Temsilcisi, Kalite yönetim sistemine ait tüm veri ve dokümanların hazırlanması ve/ veya diğer bölüm sorumluları ile koordine edilerek hazırlanmasından, yayınlanmasından, tüm dokümanların orijinal kopyasının dokümantasyon dolaplarında ve /veya bilgisayar ortamında saklanmasından, diğer bölüm sorumluları kendi bölümleri ile ilgili prosedür ve talimatların hazırlanmasından sorumludur.

Bununla birlikte her birimde görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi için bir iç tetkikçi atanmıştır. Kalite Yönetim Temsilcisi, İç Tetkik faaliyetlerini yürütecek personelin gerekli eğitimleri almasını sağlamaktan, tetkik faaliyetlerini organize etmekten ve bölümler arası faaliyetleri organize etmekten ve bölümler arası koordinasyonu sağlamaktan sorumludur.

Kalite Yönetim Temsilcisi, Düzeltici ve Önleyici Faaliyet çalışmalarının uygulanmasını sağlamak, açılan düzeltici ve önleyici faaliyetlerin takibini yapmak ve ilgili kayıtların muhafazasından sorumludur. Tüm bölüm sorumluları tespit edilen uygunsuzluk ve hatalar için düzeltici ve önleyici faaliyet önerisinde bulunup uygulama başlatmaktan ve başlatılan uygunsuzlukların takibinden sorumludur.

Kalite Yönetim Temsilcisi, Birim Yöneticileri ile birlikte ürün ve hizmet performans ölçümlerinin oluşumunda istatistik ve analitik tekniklerden yararlanır. Yönetim Temsilcisi, birimlerden gelen istatistik metotlar uygulama sonuçlarını değerlendirir ve yönetimin gözden geçirmesi için toplantılarına sunar.

Kalite Yönetim Temsilcisinin Sorumlulukları:

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- Şirketimizde TS EN ISO 9001 standartlarına uygun olarak kalite sisteminin kurulması, uygulanması ve geliştirilmesini devam ettirmek,
- Kurum bünyesinde kalite yönetimi ile ilgili birimlere danışmanlık yapmak,
- Tedarikçilerle müdürlükler arasındaki kalite yönetimi açısından zayıf noktaları gidermek,
- Yönetim gözden geçirme toplantıları için kalite sistemi konusunda veri toplamak,
- Kalite sisteminin geliştirilmesi için gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak,
- Firma bünyesinde iç kalite tetkiki yapmak,
- Uygunsuzluk durumunda düzeltici ve önleyici faaliyetleri başlatmak,
- Kalite sistemi ile ilgili olarak TSE ve diğer kuruluşlarla firma ilişkilerini organize etmek,
- Gözden geçirme ve kalite sisteminin iyileştirilmesini esas alarak, kalite sisteminin performansı konusunda periyodik olarak üst yönetime rapor vermek,
- Kalite ile ilgili ulusal ve uluslararası gelişmeleri takip etmek, toplantılara katılmak
- Kalite sistemi ile ilgili konularda Şirketi temsil etmek olarak belirlenmiştir.
- Gerekli gördüğünde birimlerin Kalite Yönetim Sistemi işleyişi hakkında toplantı yaparak işlerin daha pratik bir duruma getirilmesini sağlamaktır.

Kalite Yönetim Temsilcisi, tüm Kalite Yönetim Sisteminin sağlıklı işletilmesinden sorumludur. Bununla birlikte Şirket Organizasyon El Kitabın da şirketin tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın şirket bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur. Personel Politikası ve yönetmeliğinin uygulanmasından,

- Kurum düzeyinde, Genel Müdür Yardımcısı ve İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü,
- Bölüm ve birimlerde, Birim Müdürleri,
- Şantiyelerde, İnşaat Kontrol Şefleri sorumludur.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumumuz, çevreye ve temiz enerji kaynaklarına karşı duyarlı bir politika benimsemiş olup bu amaçla karbon salınımının azaltılması için geri dönüşümlü ve doğayı kirletmeyen ürünler kullanılması konusunda çalışmalar yapmaktadır. İşletmemiz kendi bünyesi içinde geri dönüşümü mümkün olan sarf malzemelerini yeniden değerlendirmek için gereken hassasiyeti göstermektedir. İnşaat faaliyetlerinde ise doğaya duyarlı, temiz enerji kaynaklarına dayalı projelerin üretilip model olarak ortaya çıkması içinde alt yüklenicilerle projeler üretmektedir.

Enerji tasarrufunun etkin sağlanması durumunda ortaya çıkacak çevresel ve ekonomik olumlu etkilere gerekli hassasiyet gösterilmekte olup, projelerimiz ve çalışma alanlarımızda 'tasarrufa' yönelik önlemlerde alınmaktadır.

Şirketimizin, kurum kültüründen gelen etik ilkelere uyma geleneği, çağın şartlarına göre yenilenerek uygulanmaktadır. Ölçek olarak Türkiye'nin sayılı şirketlerinden olmamız nedeniyle, yapılan faaliyetlerde kamu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

çıkarları da gözetilmekte, gerek yenilenebilir enerji, çevreye duyarlılık konularında gerekse projelerin bunlara uygunluğu konusunda azami çaba sarf edilmektedir.

Etik Kurallar ile ilgili kurumsal anlayışımız aşağıdaki unsurları içermektedir;

- Emlak Konut GYO A.Ş ve Çalışanların İlişkileri
- Paydaşlar ve Hissedarlarla İlişkiler
- Devlet İle Olan İlişkiler
- Tedarikçi ve üçüncü kişilerle olan ilişkiler
- Rekabet ve buna bağlı ilişkiler
- Sosyal ve Küresel Sorumluluk
- Çalışanların uyması gerekli olan ahlaki ve etik uygulamalar
- İş güvenliği ve sağlığı
- İhaleler ve bunların şeffaflığı

olarak özetlenebilir. Söz konusu hususların uygulanması için gerek yönetsel gerekse çalışanlar bazında gerekli hassasiyet gösterilmektedir.

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

Kalite Politikamız sosyal sorumluluk esasları dikkate alınarak hazırlanmış olup aşağıda ifade edilmiştir;

Ülkemize ve halkımıza kalıcı hizmetler vermek amacıyla, faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe öncü, özgün ve kaliteyi hizmetlerimizin, kurum kültürümüzün vazgeçilmez ögesi olarak kabul ederek;

- Gerçekleştirdiğimiz her hizmette iş gücü, para, zaman ve malzeme dâhil tüm kaynakların, kurum hedefleri doğrultusunda etkin ve verimli şekilde kullanılmasını sağlamak,
- Teknolojik yenilikleri yakından takip ederek uygulamak,
- Modern yerleşim alanları oluşturmaya yönelik, şehir planlaması ve estetik unsurların ön planda olduğu çevreci yaklaşımı benimsemek,
- Sektöründe güvenilir, saygın, iç ve dış müşteri odaklı perspektifle, müşteri beklentilerinin üstünde faaliyetlerimizi gerçekleştirmek,
- Hizmetlerimizin ve kalite yönetim sistemimizin sürekli gelişmesinin temeli olan personelimizin kişisel ve mesleki gelişimlerinin sürekliliğini sağlamak olarak benimsenmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Emlak Konut GYO A.Ş'nin sosyal sorumluluk çalışmaları, "sürdürülebilirlik" ve "toplumsal değer yaratma" anlayışı benimsenerek yapılmaktadır. Bu bağlamda eğitim ve kültür/sanat alanları öncelikli olmak üzere yürütülmekte olup 2014 yılı içerisinde yapılmış olan sponsorluklar aşağıdaki gibidir:

- NTV "Bunları biliyor musunuz" ekranı infolarına 28.03.2014 tarihinden başlayacak şekilde 3 aylık sponsorluk
- Bloomberg " Akıllı Para" programına 28.03.2014 tarihinden başlayacak şekilde 3 aylık sponsorluk
- TV 24 kanalında 24e programına 3 aylık sponsorluk (23 Temmuz 2014- 22 Ekim 2014)
- 360 TV kanalında bilgilendirme ekranına 3 aylık sponsorluk (23 Temmuz 2014- 22 Ekim 2014)
- 11-14 Eylül tarihleri arasında düzenlenen CNR Fuarına sponsorluk
- 20 Ekim 2014- 31 Aralık 2014 tarihleri arasında A Haber Çevre ve Bilgi Ekranı' na sponsorluk
- TV 24 kanalında 24e programına 11 Kasım 2014- 31 Aralık 2014 tarihleri arasında sponsorluk
- TV Net Şehir ve Yaşam Bilgi Ekranı'na 1 Kasım 2014- 31 Aralık 2014 tarihleri arasında sponsorluk
- NTV, "Sektör Emlak" programına sayılı bölümler için sponsorluk
- 24 Kasım 2014- 23 Mayıs 2015 tarihleri arasında www.ensonhaber.com adlı internet sitesi "Emlak Kategorisi" ne sponsorluk
- 3 Aralık 2014 tarihinde "GYODER" tarafından düzenlenen "Türkiye Gayrimenkul Zirvesi" ne sponsorluk

Kamuya yönelik faaliyetler (desteklenen / öncülük edilen sosyal çalışmalar, bölge insanlarına yönelik sosyal çalışmalar) da aşağıda ifade edilmiştir;

- Yıldız Teknik Üniversitesi'nin 23-25 Mayıs 2014 tarihlerinde düzenlemiş olduğu Genç Türkiye Zirvesi' ne sponsorluk ile
- 15-17 Ekim 2014 tarihleri arasında düzenlenen İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nin düzenlemiş olduğu 7.Uluslararası Yöresel Yerleşmeler Konferansı' na sponsorluk ile ilgili üniversitelerin sosyal çalışmaları desteklenmiştir.
- 11 Kasım 2014 tarihinde TOKİ ve Emlak Konut işbirliği ile gerçekleştirilen Yedi İklim - Yedi Bölge Ulusal Mimari Proje Yarışması için gerekli organizasyonun sürdürülmesi, ödül törenini düzenlenmesi süreci Şirket tarafından gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş, kamuya yönelik faaliyetler kapsamında, geliştirilen projelerle birlikte kamu yararına (sosyal tesis, eğitim alanları, dini tesis gibi) yönelik çalışmalara da öncülük etmektedir.

V. Yönetim Kurulu

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Yönetim Kurulu aşağıda ifade edilen görevleri yerine getirir:

- Şirketimiz 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.
- İşletmemiz faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme'nin ilgili maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden sorumludur.

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

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

İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır.

Komiteler oluşturulmadan genel kurul sürecinde bağımsız 3 aday gösterilmiştir. Şirketimizin, 24 Nisan 2014 tarihli Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi) raporu ve 24 Nisan 2014 tarihli Yönetim Kurulu kararında Sn. Veysel EKMEK, Sn. Aysel DEMİREL ve Sn. Ertan KELEŞ'in bağımsız yönetim kurulu üyesi adayları olarak, 28 Nisan 2014 tarihinde yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulmasına karar verilmiş ve T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvurular yapılmıştır.

Şirketimiz, bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sn. Aysel DEMİREL'in 24 Ekim 2014 tarihinde gerçekleşen istifası ile 24 Kasım 2014 tarihli Kurumsal Yönetim Komite raporu ile Sn. Havvanur YURTSEVER bağımsız yönetim kurulu üye adayı olarak 24 Kasım 2014 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bağımsız adayların, aday kriterlerine uygunluğunun onanması konusunda yazı ile SPK 'dan görüş istenmiş, ve onay sürecinde SPK tarafından olumsuz bir görüş belirtilmemesi neticesinde aday isimlerin adaylıklarının sunulmasında herhangi bir sakınca oluşmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ilgili mevzuatta bulunan 'bağımsızlık' kriterlerini taşımaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlık beyanları bulunmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Ertan KELEŞ'e ait bağımsızlık beyanı 24. Nisan. 2014 Tarih, No: 13249 sayılı Kadıköy 9. Noteri, Gökalp Kasapoğlu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Veysel EKME'ne ait bağımsızlık beyanı 03. Nisan. 2014 Tarih, No: 10712 sayılı Kadıköy 9. Noteri, Gökalp Kasapoğlu tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Havvanur YURTSEVER'e ait bağımsızlık beyanı 24. Kasım. 2014 Tarih, No: 39422 sayılı Kadıköy 9. Noteri, Gökalp Kasapoğlu tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

Şirketimiz Kadın Yönetim Kurulu Üyeliklerine hassasiyetle yaklaşmıştır. Şirketimizde Kadın Yönetim Kurulu Üyesi olarak Sn. Havvanur YURTSEVER (bağımsız üye) olarak yer almaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. gelecek dönemlerde de; kadın Yönetim Kurulu Üyesi hususunda gerekli duyarlılığı göstermeyi planlamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında bir görev almaları konusunda SPK Tebliği ve TTK' nın bağlayıcı hükümlerine uymaktadırlar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin, Bağımsız üye olma kriterleri kaybetmesi durumunda, SPK Tebliği ve TTK' nın ilgili maddeleri uyarınca gerekli işlemler yapılmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması konusu Şirket "Esas Sözleşmesi" nde aşağıdaki 19. Madde ile sınırlandırılmıştır.

"Yönetim kurulu üyesi, kendisinin şirket dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatiyle şirketin menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan yönetim kurulu üyeleri bu sebeple şirketin uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler."

Yönetim Kurulu Üyelerimizin ortaklıkta payı bulunmamaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 28.04.2014 tarihinde yapılan 2013 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır

TTK.'nin 366 'ncı madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Ertan YETİM'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye Sn. Ertan KELEŞ 'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sn. Murat KURUM, Sn. Mehmet Ali KAHRAMAN, Sn. Aliseydi KARAÖĞLU, Sn. Veysel EKME ve Sn. Aysel DEMİREL'in seçilmelerine,

Sn. Ertan YETİM, Sn. Veysel EKME, Sn. Murat KURUM, Sn. Mehmet Ali KAHRAMAN ve Sn. Aliseydi KARAÖĞLU'nun uhdesinde bulunan 1. derece imza yetkilerinin devamına, Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Sn. Ertan KELEŞ ve Sn. Aysel DEMİREL'e 1. derece imza yetkisi verilmesine, bu hususların tescil ve ilan edilmesine, karar verilmiş olup keyfiyet KAP da duyurulmuştur. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sn. Aysel Demirel, 24 Ekim 2014 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.

05.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde istifa eden Aysel DEMİREL'in yerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği uygun bulunan Sn. Havvanur YURTSEVER'in yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına ve kendisine I. derece imza yetkisi verilmesine, Sn. Havvanur YURTSEVER'in, Sn.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Aysel DEMİREL'den boşalan Denetimden Sorumlu Komite'ye üye olarak atanmasına karar verilmiştir. İlgili durum Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklanmıştır.

Yönetim Kurulumuz Genel Bilgi Tablosu

Adı Soyadı	Cinsiyeti	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
ERTAN YETİM	Erkek	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	İNŞAAT MÜHENDİSİ	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	TOPLU KONUT İDARESİ/UZMAN 23.03.2007 TARİHİNDEN İTİBAREN DEVAM EDİYOR.	A. B	Bağımsız Üye Değil	
MURAT KURUM	Erkek	YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR	İNŞAAT MÜHENDİSİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR		A. B	Bağımsız Üye Değil	
HAVVANUR YURTSEVER	Kadın	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	AVUKAT		İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR VE ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ MECLİS ÜYELİĞİ, AVUKATLIK	B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
ERTAN KELEŞ	Erkek	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ)	İNŞAAT MÜHENDİSİ			B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi
MEHMET ALİ KAHRAMAN	Erkek	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMACISI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MÜŞAVİRİ	A. B	Bağımsız Üye Değil	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi
VEYSEL EKMEN	Erkek	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MALİ MÜŞAVİR	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	S. M. MALİ MÜŞAVİR. İLLER BANKASI YÖNETİM KURULU ÜYESİ	B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
ALİSEYDİ KARAOĞLU	Erkek	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	İŞLETME	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TOKİ İSTANBUL EMLAK DAİRESİ BAŞKANI	A. B	Bağımsız Üye Değil	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi

Yönetim Kurulu Üyelerimizin kısa özgeçmişlerine faaliyet raporumuzun Yönetim Kurulu başlığı altında yer verilmiştir.

5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulunda hali hazırda 3 bağımsız üye bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinde aranacak nitelikler SPKn ve Tebliğlerindeki esaslara göre belirlenmektedir.

Yönetim Kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin çoğunluğu, Yönetim Kurulu üyeliği haricinde Şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. Yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve yöneticilerin(birim müdürleri) görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zarar sigorta ettirilmiştir. Sigortaya konu olan bedel 20 milyon ABD Dolarıdır.

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır, faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür, bunu yaparken de Emlak Konut GYO A.Ş.'nin stratejik hedeflerini göz önünde bulundurur.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Yönetim Kurulu toplantılarında her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin ilgili bölümünde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulunda bağımsız üyelerin oy çoğunluğunun gerekli olduğu bir kararı olmamıştır.

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

Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir. Alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara verilmektedir. Toplantılara sağlıklı bir şekilde Yönetim Kurulu Üyelerimizin Katımı için mümkün olduğunca önceden planlama yapılarak, gündemle ilgili bilgi verilmektedir.

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.

Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf ve önemli işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulan bir işlem bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- Yönetim Kurulumuz tarafından, 01.01.2014 - 31.12.2014 tarihleri arasında 79 toplantı gerçekleştirilmiştir. Bütün Yönetim Kurulu Üyelerinin toplantılara katılımı gerçekleşmiştir. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır. 2014 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır.
- 01.10.2014-31.12.2014 tarihleri arasında 39 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.
- 01.01.2014-31.12.2014 tarihleri arasında 194 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.
- Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak genel kurul onayına sunulan herhangi bir konu oluşmamıştır.

Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri'nin sahip olması gereken özellikleri SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan ilgili maddeler ile örtüşmektedir.

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 2014 yılı içinde Şirket ile işlem yapmamış ve aynı faaliyet konularında rekabet edecek faaliyetlerde bulunmamışlardır. Herhangi bir Genel Kurul Kararı ile Yönetim Kurulu Üyeleri'ne Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri doğrultusunda işlem yapma hakkı tanınmamıştır.

5.3. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemeler paralel olarak ana sözleşmenin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. Mevzuat ve düzenlemelerde meydana gelen zorunluluklar takip edilmiş olup komitelerimiz son düzenlemeler çerçevesinde oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak zorunlu olan komiteler dışında da kendisinin gerekli gördüğü sayıda sair komiteleri oluşturabilir.

Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı esas sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.

Yönetim Kurulumuz faaliyetleri esnasında komite çalışmalarından da faydalanmaktadır. Komitelerin yaptığı çalışmalar ve bunlarla ilgili kararlar Yönetim Kuruluna Öneri olarak sunulmakta son değerlendirme Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır. Komitelerimizde 2014 yılı içinde hiçbir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

Aşağıda komitelerimiz ile ilgili bilgiler yer almaktadır.

Şirketimizin 28.04.2014 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulumuzun, 29.04.2014 tarihinde yapılan ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

- Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Veysel EKMEK, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Aliseydi KARAOĞLU, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Ali KAHRAMAN ve Genel Müdür Yardımcısı Sn. Hakan AKBULUT'un komite üyeleri olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Veysel EKMEK 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Denetimden Sorumlu Komite'de görev almak üzere Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sn. Veysel EKMEK, Sn. Ertan KELEŞ ve Sn. Aysel DEMİREL 'in komite üyeleri olarak seçilmelerine ve Sn. Ertan KELEŞ 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Aliseydi KARAOĞLU ve Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Ali KAHRAMAN'ın komite üyeleri olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ertan KELEŞ 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi üyelerinin, KAP ve Şirketimiz internet sitesi aracılığı ile kamuoyuna açıklanmasına karar verilmiştir. İlgili durum 29.04.2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda paylaşılmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Emlak Konut GYO A.Ş, benimsediği yönetim anlayışı çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği, Kurum Politikalarını hayata geçirmek ve Yönetim Kurulunun etkin çalışması için 'Bağımsız Üye' bulundurulmasına önem vermektedir.

28.04.2014 tarihli Olağan Genel Kurulumuz neticesinde mevzuatın gerektiğini nitelik ve niceliklere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri Seçimi yapılmıştır. Yönetim Kurulumuzda; Sn. Ertan KELEŞ, Sn. Veysel EKMEN ve Sn. Aysel DEMİREL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Genel Kurulu takiben görevlerine başlamışlardır. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sn. Aysel Demirel, 24 Ekim 2014 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.

Şirketimiz 05.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği uygun bulunan Sn. Havvanur YURTSEVER'in yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına ve kendisine I.derece imza yetkisi verilmesine, Sn. Havvanur YURTSEVER'in, Sn. Aysel DEMİREL'den boşalan Denetimden Sorumlu Komite'ye üye olarak atanmasına karar verilmiştir.

Komitelerimiz; Emlak Konut GYO AŞ'nin iç düzenlemeleriyle ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanan çalışma esaslarına göre hareket etmektedirler. Mevcut koşullar dâhilinde (Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından takip edilmesi ve üstlenilmesi, bağımsız üye sayımızın 3 olması sebebiyle) bir yönetim kurulu üyemiz birden fazla komitede görev almaktadır. Komitelerin görev, çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP da duyurusu yapılmıştır.

a. Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim komitemiz mevzuata ve iç düzenlemelere uygun bir şekilde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasında ve kurum kültürü olarak içselleştirilmesinde üstüne düşen görevleri yerine getirir.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esaslarının' ilk maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'i ile düzenlenen kurumsal yönetim ilkelerine ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEN	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	29 Nisan 2014
M. Ali KAHRAMAN	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014
Hakan AKBULUT	G.M. Yardımcısı / Komite Üyesi	29 Nisan 2014

Şirketimizin 28.Nisan 2014'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Oluşturulması, Görev ve Çalışma Esaslarının Belirlenmesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin atanması hakkında 29.05.2013 tarihindeki Toplantı Sonucu Yönetim Kurulu Tarafından karara bağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim komitemiz, kurumsal yönetime uyum ile birlikte aynı zamanda '**Aday Gösterme Komitesi**' ve '**Ücret Komitesi**' olarak da görev yapmaktadır.

Komite, Şirket Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir.

Böylece Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur ve Komite yeni yönetim kurulunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur. Komitelerin görev ve çalışma esasları, üyeleri ve üyeleri ile ilgili detaylı bilgiler internet sitemiz ve KAP'ta da mevcuttur.

Kurumsal Yönetim Komitesinin Toplantıları ve Ana Gündem Başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

1. Kurumsal Yönetim Uygulamalarına Yönelik Toplantıları;
 - 07.01.2014: Yapım İşleri ve İhale ve Sözleşme Yönetmeliği hk.
 - 15.01.2014: Hizmet Alım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği hk.
 - 28.01.2014: Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği hk.
 - 25.03.2014: Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Geri Alım Programının Belirlenmesi hk.
 - 09.05.2014: Ücretlendirme Politikasındaki Değişiklik hk.
 - 02.07.2014: Özel Durumlar Rehberi, Yöneticilerin Net alım Satım Kazançlarını İhraççılara Ödemeleri Tebliği, Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği hk.
 - 08.07.2014: Görev Dağılım, Yetki ve Sorumluluklar Tebliği hk.
 - 18.07.2014: Seyahat Yönetmeliği Tebliği hk.
 - 15.08.2014: Arşiv Yönetmeliği Hk.
 - 15.08.2014: Hukuk Müşavirliği Yönetmeliği Hk.
 - 13.10.2014: Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği
 - 12.12.2014: Kurumsal Yönetim Tebliği'ne Uyum hk.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim Komitesi, 2014 yılında komite faaliyet alanına giren Kurumsal Yönetim konularıyla ilgili olarak 12 toplantı yapmıştır.

2. Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücret Komitesi) olarak yapılan toplantı ve konu başlıkları;
 - 06.01.2014: 2014 Yılı 1. Dönem (01.01.2014-30.06.2014) Personel Ücret Artışı hk.
 - 16.04.2014: Personele Verilecek İkramiye sayısı hk.
 - 03.07.2014: 2014 yılı 2. Dönem (01.07.2014-31.12.2014) Personel Ücret Artışı hk.
 - 12.12.2014:2014 yılı 1. Dönem (01.01.2015-30.06.2015) Personel Ücret Artışının Belirlenmesi hk.

Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücret Komitesi Olarak), 2014 yılında komite faaliyet alanına giren konularla ilgili olarak 4 toplantı yapmıştır.

3. Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi) olarak yapılan toplantı ve konu başlıkları;
 - 02.04.2014: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri İçin Adayların Belirlenmesi hk.
 - 24.11.2014: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri için Adayların belirlenmesi hk.

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi Olarak), 2014 yılında komite faaliyet alanına giren konular hakkında 2 toplantı yapmıştır.

b. Denetimden Sorumlu Komite

Denetim Komitemiz mevzuat ve aşağıda kısaca açıklanan iç düzenlemelere göre hareket eder ve uhdesindeki görevleri yerine getirir.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Denetim Komitesi Çalışma Esaslarının' ilgili maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirketin finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 17. maddesine uyumlu bir şekilde, Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup; her türlü iç veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Denetim Komitemizin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler şirketimiz internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Denetimden Sorumlu Komite

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	29 Nisan 2014
Veysel EKMEN	Y.K. Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014
Havvanur YURTSEVER	Y.K. Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	5 Aralık 2014

Şirketimizin 28.Nisan 2014'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Oluşturulması, Görev ve Çalışma Esaslarının Belirlenmesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin atanması hakkında 29.05.2013 tarihindeki Toplantı Sonucu Yönetim Kurulu Tarafından karara bağlanmıştır. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sn. Aysel Demirel, 24 Ekim 2014 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.

Şirketimiz 05.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği uygun bulunan Sn. Havvanur YURTSEVER'in yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına ve kendisine I.derece imza yetkisi verilmesine, Sn. Havvanur YURTSEVER'in, Sn. Aysel DEMİREL'den boşalan Denetimden Sorumlu Komite'ye üye olarak atanmasına karar verilmiştir.

Denetim Komitesinin Toplantı tarihleri ve Ana Gündem Başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 03.03.2014: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 07.03.2014: Bedelli Sermaye Artırımdan Elde Edilen Fon hk.
- 09.05.2014: Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun kullanımı hk.
- 23.05.2014: Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanımı hk.
- 07.08.2014: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk beyanı hk
- 27.10.2014: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

Denetim Komitesi, 2014 yılında komite faaliyet alanına giren konular hakkında 6 toplantı yapmıştır.

c. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışma Esaslarının' ilgili maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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

Şirketimizin 28.Nisan 2014'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Risk Yönetimi Komitesi'nin Oluşturulması amacıyla 29.Nisan.2014 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karar gereği yapılan görevlendirme aşağıda ifade edilmiştir.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	29 Nisan 2014
M. Ali KAHRAMAN	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesinin Toplantı tarihleri ve Ana Gündem Başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 24.02.2014: Kayabaşı Arsaları İhalesi hk.
- 04.03.2014: Hoşdere Arsaları İhalesi hk.
- 14.03.2014: Tekirdağ Çorlu Arsaları İhalesi hk.
- 01.04.2014: İstanbul- Ankara –Kocaeli Muhtelif Taşınmazların Satın Alınması hk.
- 22.05.2014: İstanbul, Bursa, Balıkesir, Eskişehir Muhtelif Taşınmazların Satın Alınması hk.
- 18.07.2014: Kocaeli Derince İhale sonucu hk
- 24.07.2014: Ankara Etimesgut ihale sonucu hk
- 24.09.2014: Şirketimiz Hissesi Geri Alımı hk.
- 26.09.2014: Şirketimiz Hissesi Geri Alımı hk.
- 23.12.2014: Sarphan Finanspark Projesi Otelin iadesi ve hisse devri hk

Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi, 2014 yılında komite faaliyet alanına giren konular hakkında 10 toplantı yapmıştır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve sürekli iyileştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. İşletmemiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamaya çalışmaktadır. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitemiz 2012 yılında oluşturulmuş olup, şirketimizin yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir.

Kısaca Emlak Konut GYO A.Ş de risk yönetimi ve etkinliği aşağıdaki gibi özetlenebilir;

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Risk önleme kapsamında Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılır. Yönetimsel risk ve zaafiyet oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşü alınır. Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetler incelenir, sonuca bağlanması sağlanır ve çalışanların bu konudaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesi temin edilir.

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

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

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

Şirketimiz faaliyetlerinden dolayı aşağıda ifade edilen risklere maruz kalabilmektedir. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. 'Kurumsal Risk Yönetimi' esaslarını benimsediğinden olası riskler ile ilgili değişimlerin en aza indirilmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Risk Yönetiminin vazgeçilmez unsurlarından olan yüksek riskli işlerden kaçınma ve risk transfer yöntemleri de kurumumuzca etkin olarak kullanılmaya çalışılmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. toplam risk yönetimi yaklaşımı, mali piyasaların öngörülemezliğine de odaklanmak da olup şirketin bu durumundan en az etkilenerek mali performansın bozulmaması için çaba sarf edilmektedir.

Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken bir süreç olduğundan hareketle risk anayasası ve altyapısı çalışmalarında devam etmektedir. Risk yönetimi gerek yeni 'Türk Ticaret Kanunu', gerekse yeni 'Kurumsal Yönetim' ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan 'Kurumsal Risk Yönetimi' ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 'Toplam Risk Yönetimi Anlayışı' Şirket'in faaliyetlerinde karşılaşılabilecek risklerin tanımlanması, değerlendirilmesi, önceliklendirilmesi, izlenmesi, raporlanması, bunlara yönelik alınacak önlem ve izlenecek stratejilerin kararlaştırılarak uygulamaya geçirilmesi amaçlanmıştır. Geçtiğimiz yıllarda başlattığımız bu yöntemin geri bildirimleri ve kurum kültürü olarak kabul edilmesi ile daha etkin bir risk yönetimi yapılacağı aşikardır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

İç Kontrol sistemimiz mevcuttur ve etkin olarak çalışmaktadır. Firmamızda kalite sistemine ait dokümantasyonun amacına uygun ve etkin olarak kullanıp kullanılmadığının kontrolü, sistem içinde oluşmuş ya da oluşabilecek aksaklıkların tespiti ve konuyla ilgili önlemlerin alınması, kalite sisteminin planlanan şekilde işlenmesinin ve geliştirilmesinin sağlanması için iç kalite tetkikleri gerçekleştirilir.

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

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

İnceleme, İç Tetkik Planına uygun olarak gerçekleştirilir. Tetkik faaliyetleri dokümanların ve süreçlerin gözden geçirilmesi şeklinde gerçekleştirilir. Takip faaliyetleri önceki Tetkik sonrası gerçekleşen faaliyetlerin etkinliğini değerlendirmek ve sorumlu Müdürler tarafından istenen değer katan tetkik faaliyetleri şeklinde gerçekleşir.

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

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

Kalite Yönetim Temsilcisi Kalite Yönetim Sisteminin etkinliğini değerlendirmek için Periyodik olarak İç Tetkik sonuçlarını toplar ve analiz eder. Tekrarlanan bulgular ve etkin olmayan Yönetim Faaliyetleri, Kalite ve Risk Yönetimi için önemli delillerdir. Süreç Performans verilerinin toplanması, uygunluğun doğrulanması veya değer katan Tetkikler Kalite Yönetim Sistemimizin etkin olarak çalıştığını gösterir. Tüm İç Tetkik verileri analiz edilir ve Yönetimin Gözden Geçirmesi Prosedürüne göre Yönetimin Gözden Geçirmesi toplantısı gündemine alınarak incelenmesi sağlanır.

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

Şirketimizin temel risk tanımı ise; işletmenin faaliyetlerini yürütmesi esnasında, yeni bir olgunun ortaya çıkarak mevcut hedefler üzerinde beklenmedik etkiler yaratması durumudur. Tanımlanan ve takip edilen riskler aşağıdaki şekildedir;

a. Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:

Şirketimiz yatırım yapacağı bölgeler ve şartlar finansal ve finansal olmayan pek çok risk unsuruna göre değerlendirilerek toplam faydası en yüksek olan yatırım alternatifi tercih edilmektedir.

Kurumumuz, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul ile birlikte, Ankara, İzmir ve İstanbul'a yakın diğer şehirler İzmit ve Kırklareli' yi tercih etmekte, Türkiye'nin en büyük iki şehri, İstanbul ve Ankara'da geniş arsa stoku bulundurmaktadır. Söz konusu arsa ve projelerin bulunduğu bölgeler Türkiye'nin en hızlı büyüyen demografik olarak en yoğun bölgeleridir. Proje ve arsaların konumları sayesinde doğal bir ilgi de oluşmaktadır. Portföyümüzde yer alan çeşitlendirilmiş proje ve arsalar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. TOKİ'den yapılan arsa stoku çeşitlemeleri de bu tip risklerin azaltılmasında diğer bir faktör olarak dikkati çekmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. İşletmemizin amacı, gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini en aza indirmek için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken şirketimizin hedeflerini, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için işletmenin faaliyet devamlılığını gözetmektedir.

Yatırımlarımızda verim oranları da farklı senaryolar dahilinde incelenmekte olup en optimum şartlarda yatırım onayı alınmaktadır. Yatırım süresince de hangi iş modeli uygulanıyorsa uygulansın, planlamalara ne derecede uyulup uyulmadığı da sürekli izlenmektedir.

b. Piyasa Riski:

En önemli sistemik risk unsurlarından biri olan piyasa riski grubu bir sermaye piyasası kurumu olmamız nedeniyle de dikkatli bir şekilde takip edilmektedir. Piyasa Riski Olarak özellikle takip ettiğimiz unsurlar ise Kur Riski, Faiz Riski, Kredi Riski ve Likidite Riskidir. İşletmemizin faaliyetleri esnasında ortaya çıkabilecek belli başlı piyasa riskleri ile ilgili olarak;

i. Kur Riski:

Yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanması veya değer kaybetmesi ile ilgili her türlü değişiklik olarak özetleyebileceğimiz Kur Riskine karşın işletmemiz gelişmeleri dikkatle izleyip değerlendirmektedir.

İşletmemizin kayda değer bir kur riski bulunmamaktadır. Şirketimiz olabilecek kur risklerine karşıda çeşitli risk azaltıcı ve koruma sağlayıcı işlemleri yapabilecek altyapı ve personeli de oluşturmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimizin ana faaliyetleri içindeki işlemlerde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece asgari düzeyde mevduatlardan kaynaklanabilmektedir. Bununla birlikte gerek doğrudan gerekse de dolaylı etkisi nedeniyle kur değişimleri ve hareketleri izlenmektedir.

ii. Faiz Oranı Riski:

Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenileme dönemlerinin de benzer olmasına önem verilmektedir.

Yükümlülük riskimiz oldukça düşük olarak kabul edilebileceği için, faiz riskine maruz değer olarak daha çok varlıklar kalemi görülebilir. Bu tip varlıklar içinde savunmaya dayalı önlemler olarak portföyümüz idare edilmektedir.

Ancak olası faiz oranlarının artışı fon maliyetini artırması, talebi etkilemesi bakımından inşaat ve konut sektörü için sistemik bir risk oluşturmaktadır. Faiz riskinin bu tip duruma karşıda faizdeki dalgalanmaları en aza indirebilecek nakit akışını değiştirmeyecek sözleşme bazlı hukuki, riski azaltıcı çalışmalar yapılmaktadır.

iii. Kredi Riski:

Kredi alınması ve verilmesi (ve benzerleri ile) ilgili olan her türlü faaliyetlerden oluşan risk grubudur. Şirketimiz borçlanma politikası gereği yabancı kaynak kullanmamaktadır. Şirketimizin finansman ihtiyacı genellikle üretilen projelerden edinildiği için yabancı kaynak ihtiyacı yok denecek kadar azdır.

Emlak Konut GYO A.Ş. banka bakiyelerine duyarlı kredi riskinin gözetiminde Türkiye de yerleşik ve işletmemiz ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankalarında tutulmaktadır.

Kredi Riski Yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmiştir.

Bu kapsamda kullandığımız yöntemler ise;

- Banka Teminatları
- Gayrimenkul İpotekleri
- Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modelinde alacak tutarının tahsilatını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası

Teminatla güvence altına alınmamış müşteriler için risk kontrolü müşterilerin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler (örneğin moralite) dikkate alınarak ilgilinin kredi kalitesi değerlendirilip bireysel

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

kredi limiti ve riski tespit edilmektedir. Kredi süreci sona erene kadar ise kredi limit ve riski dâhilinde durumu izlenmektedir.

iv. Likidite Riski:

Likidite Riski; işletmenin yükümlülüklerinde kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

İşleme yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizlerle işletmenin finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını inceleyerek projeksiyonlar yapmaktadır.

Şirketimiz diğer ticari ve finansal borçların ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzeri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Bununla beraber kredi olanaklarını devam ettirerek fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır.

Şirketimizin likit kaynakları ve nakit akışı oldukça iyi olduğu için likit ihtiyacı bulunmamaktadır. Likit fazlası da ilgili mevzuat gereği kamu bankaları üstünden yapılan, riski az yatırım araçları ile değerlendirilmektedir. Likit kaynaklarımızı, uygun şartlar haiz olması durumunda, olası gayrimenkul kazanımları ve projeleri içinde değerlendirilmektedir.

c. Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski:

Şirketimiz iş modelleri gereği oluşabilecek karşı taraf ve yoğunlaşma riskini de önemli ölçüde transfer edebilmektedir. Bunun için yapılan sözleşmelere konulan özel maddeler, sigorta ve inşaat kontrol-ödeme sistemleri koordineli kullanılmaktadır.

d. Operasyonel Risk:

Operasyonel riskleri aşağıdaki şekilde tanımlayabiliriz;

Tedarik, verimlilik, fiyatlandırma, satış, müşteri memnuniyeti, ürün/hizmet geliştirme, insan kaynakları, bilgi güvenliği ve iş sürekliliği, çalışanların sağlığı ve güvenliği, çevre sağlığı ve güvenliği, bilgi işlem ve teknolojileri, vergi, hukuksal, marka yönetimi, itibar, performans yönetimi, dış raporlama ve uygunluk, iç raporlama, izleme ve kontrol, yetkilendirme ve limit riskleri gibi riskleri içerir.

Operasyonel risklerde maddi olmayan pek çok unsurda bulunduğundan bu tip risk gurubunun yönetilmesi için kurumsal bir çalışma yapılması gereği ortadadır.

Bu tip riskler için kurumsal toplam risk yönetimi anlayışı içinde ilgili bölümler gerekli riskleri takip edip önlemlerini almakta ve konuyla ilgili bilgilendirmeyi üst yönetimimize yapmaktadırlar.

e. Stratejik ve Dış Çevre Riskleri:

Stratejik Risk; işletmemizin stratejik hedefleri üzerinde olumsuz etkiler doğuran, iç ve dış kaynaklı risklerdir (Planlama, İş modeli, İş Portföyü, Yatırım Analizi, Kurumsal Yönetim Riskleri gibi). Emlak Konut GYO A.Ş stratejik hedefleri çerçevesinde yaptığı planlama ile olası bu tip risklerin en aza indirilmesi için en üst karar alıcılar bazında sürekli gözetim ve değerlendirme yapmaktadır.

Dış Çevre Riski; Ekonomik, politik, yasal düzenleme, iş devamlılığı, müşteri trendleri, sektör, teknolojik değişim, hissedar ilişkileri gibi riskleri içerir. Bu tip riskler içinse gerek kurum içi düzenlemeler, araştırmalar gerekse kurum dışı çalışmalar yapılarak riskin tanımlanması, ölçülmesi, transferi, olabilecek hasarın en aza indirilmesi için toplam bir risk yönetimi yapılmaya çalışılmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'de Etkin bir İç Kontrol Mekanizması mevcuttur. İç kontrol sistemi ve denetimi sadece 'olanı' değil 'olabilecek gelişmeler' konusunda da faaliyet yürütmektedir. İç Kontrol Mekanizması, Denetim Komitesi'nin oluşturulması ile beraber etkin bir şekilde Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, mevcut Denetim Komitesi İç Tüzüğü çerçevesinde yerine getirmektedir.

Asli işlevi 'Risklerin Azaltılması ve Önlenmesi' ile ilgili çalışmalar yapmak olan Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitemiz, kurumsal risk yönetimi anlayışının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kurulumuzla sürekli irtibat halindedir. Bununla birlikte şirketimizin en faal komitesi olan Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi yukarıda ifade edilen riskler ile ilgili gerek işletme içi gerekse işletme dışı bilgi akışını dikkatle takip edip erken uyarı gerektiren bir durumda gerekli çalışmayı yapmaktadır.

Yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerimiz faaliyet raporlarımızda yer alan ekonomik ve sektörü ilgilendiren gelişmeler konusunda bilgilerini güncel tutmaktadırlar. Komitelerimiz dışında başta üst düzey yöneticilerimiz olmak üzere tüm çalışanlarımız 'kabul edilebilir' risk düzeyinde işlerini yerine getirmeye özen göstermektedir. Çalışanlarımızın görev ve yetki tanımlarının bulunması idari açıdan risk yönetimine bir avantaj sağlamaktadır.

Öte yandan gerek sahada gerekse idari ofislerde çalışan personelimiz ile ilgili iş güvenliği ve sağlığı gibi konularda da gerekli yasal yükümlülükler yerine getirilmiş olup konu devamlı takip edilmektedir.

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Emlak GYO A.Ş stratejik planlama ve yönetim konusunda 2007 yılında yaptığı çalışma ile 2027 yılını kendisine hedef yıl olarak belirlemiştir. Ana plan olarak belirlenen hedef ise, 'dünyadaki sayılı Gayri Menkul Yatırım Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka' yaratmaktır.

Şirketimizle ilgili yapılan kısa ve orta vadeli planlar ana hedef doğrultusunda oluşturulmakta olup, gerek kısa gerekse daha uzun vadede toplam faydanın artırılıp amaçlara ulaşılması konusunda çalışılmaktadır. Sektör gereği yukarıda ifade edilen risklerin izlenmesi ve yönetilmesi dikkatli bir şekilde Yönetim Kurulumuz ve ilgili birimlerimiz tarafından yapılarak yönetsel sonuçlarını hep göz önünde bulundurulmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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

Stratejik hedefler ile ilgili olarak en son; 23 Aralık 2014 tarihindeki Yönetim Kurulu Kararı ile 5 yıllık planlama yapılmıştır. Planlamadaki kısa vadeli değişiklikler (gerekmesi halinde) yıllık yapılmaktadır. 2019 yılına kadar 5 yıllık hedefler belirlenmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, vizyon ve misyonunu belirleyerek bunu Faaliyet Raporu'nda yazılı bir şekilde ve aynı zamanda www.emlakkonut.com.tr adresinde kamuya açıklamıştır.

5.6. Mali Haklar

Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülükler uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.

Şirket Esas Sözleşmesi' ne istinaden Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Aynı şekilde Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde; Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınır. Bu amaçla hazırlanan ücret politikası Şirketin internet sitesinde yer alır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz ve bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gereklidir.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından 25.03.2014 tarihinde gerçekleştirilen toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulan rapor doğrultusunda, Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile "Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine, Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile belirlenen tutarda ücret ödenir ve Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır." denilmektedir.

Ancak 28 Nisan 2014 tarihli Şirketimiz Olağan Genel Kurul toplantısında verilen önerenin görüşülmesi neticesinde;

"Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için önceden belirlenen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine net 5.000,00 TL ücret ödenmesi ve ayrıca yılda 2 net maaş tutarında ikramiye ödenmesi" hususu ortakların oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bu bağlamda, Şirketimiz Ücretlendirme Politikasının ilgili 1. Maddesinin (i) bendinin, Genel Kurulda alınan 8 nolu karar doğrultusunda yeniden düzenlenerek;

“Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerine net 5.000,00 TL ücret ödenir ve ayrıca yılda 2 net maaş tutarında ikramiye ödenir ve Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.”

Şeklinde değişmesine karar verilmiştir ve konuyla ilgili olarak internet sayfamızda bulunan ücretlendirme politikasında gerekli revizeler yapılmıştır.

Finansal tablo dipnotlarımızda ve bağımsız denetim raporlarımızda; üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar adıyla, toplam rakam, kamuya açıklanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret konuları Genel Kurul’da gündem maddesi olarak görüşülmekte ve oylanmaktadır. Bu hususlarla ilgili olarak internet sayfamızda ayrı bir bölümde bilgi verilememektedir. Bununla birlikte Şirket esas sözleşmesinde bulunan “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri” Maddesi internet sayfamızda yer alan “Faaliyet Raporları” ve ‘Ücretlendirme Politikaları’ bölümleri altında kamuya açıklanmaktadır.

Ayrıca internet sayfamızda Genel Kurul Bilgileri bölümü altında Genel Kurul’da gündem maddesi olarak görüşülen “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri” hususunda oylama sonucu oluşan durumla ilgili bilgi bulunmaktadır.

İşletmenin, (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 tanımladığı, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür yardımcıları ve Genel Müdür Danışmanı’na ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydaları aşağıdaki gibidir:

Bin. TL	2014	2013
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.308	1.430

2014 yılı içinde Şirket, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi’ne borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

ÜST DÜZEY YÖNETİM

Üst düzey yöneticilerimiz ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile işletmemizin vizyon ve misyonu doğrultusunda hareketle görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibimiz, organizasyonumuz içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek tüm menfaat sahiplerinin beklentilerini karşılayacak yönetsel kararları almaktadır. Yönetici kadromuz kurum kültürü gereği sürdürülebilirlik ve sosyal sorumluluk ilkelerinde de ayrıca özen göstermektedir

Şirketimizde **Genel Müdürlük** görevini Sayın **Murat KURUM**, **Mali ve İdari Genel Müdür Yardımcılığını** Sayın **Hakan AKBULUT**, **Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığını** Sayın **Sinan AYOĞLU**, **Uygulamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığını**, Sayın **Metin TEKİN** yürütmektedir.

1. 25.02.2014 tarihli Şirket Genelge No: 345 ile

1. Şirketimiz Avukatı İbrahim Keskin'in, Hukuk Müşavirliği bünyesinde Hukuk Müşaviri olarak atanmıştır.
2. Şirketimiz Avukatı İsmet Kubilay'ın Hukuk Müşavirliği bünyesinde Hukuk Müşaviri olarak atanmıştır.

2. Şirketimizin 28.04.2014 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulumuzun ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

- a. TTK'nun 366 'ncı madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na **Ertan YETİM**'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye **Ertan KELEŞ** 'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine **Murat KURUM**, **Mehmet Ali KAHRAMAN**, **Aliseydi KARAOĞLU**, **Veysel EKMEN** ve **Aysel DEMİREL** 'in seçilmelerine,
- b. **Ertan YETİM**, **Veysel EKMEN**, **Murat KURUM**, **Mehmet Ali KAHRAMAN** ve **Aliseydi KARAOĞLU**'nun uhdesinde bulunan 1. derece imza yetkilerinin devamına,
- c. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen **Ertan KELEŞ** ve **Aysel DEMİREL** 'e 1. derece imza yetkisi verilmesine,

Bu hususların tescil ve ilan edilmesine, Karar verilmiştir.

3. 01.07.2014- 30.09.2014 tarihleri arasında Şirketimiz Üst Yönetimi'nde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

4. Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi **Aysel Demirel**, 24 Ekim 2014 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.

5. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 24.11.2014 tarihli kararı ile;

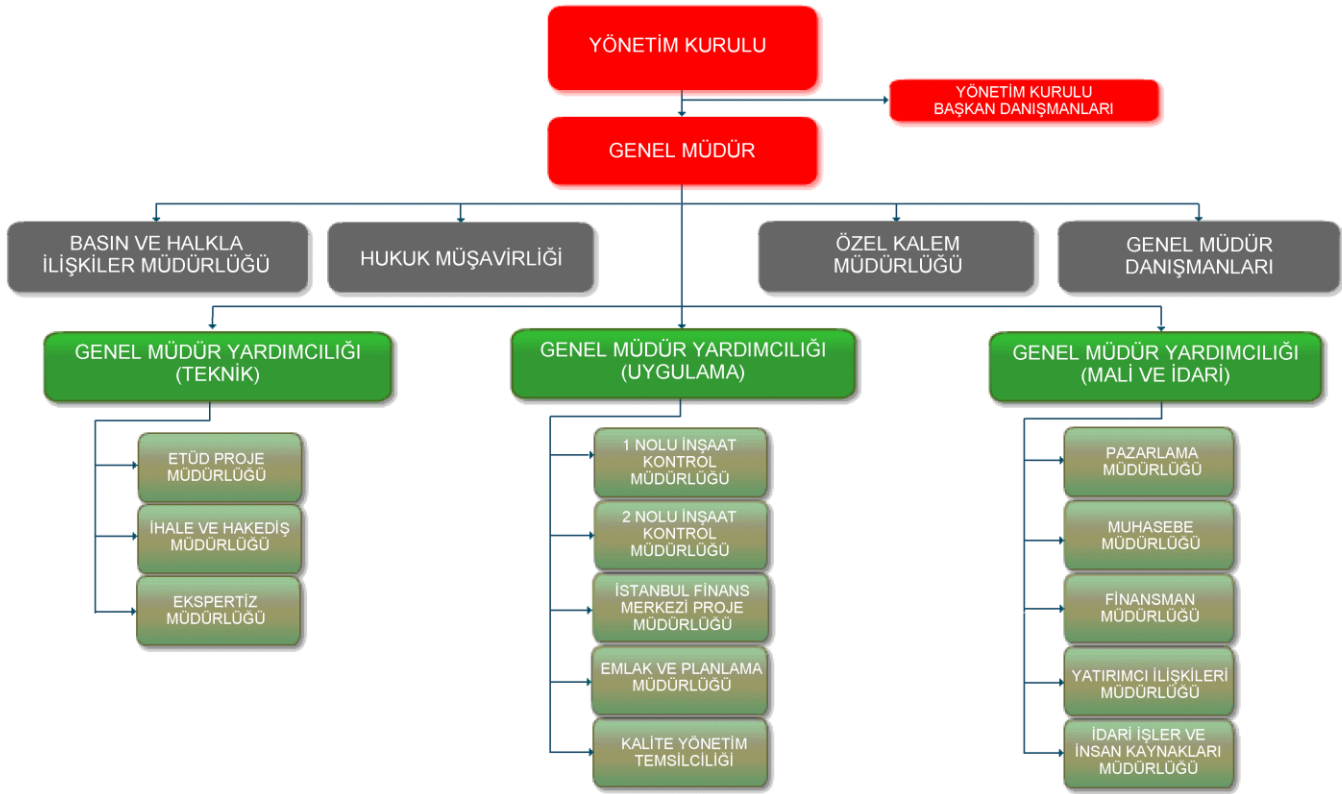
Bağımsız yönetim kurulu üyesi **Aysel DEMİREL**' in istifası üzerine Sermaye Piyasası Kurulu' nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından üyelik aday teklifi değerlendirilerek 24 Kasım 2014 tarihli komite raporu ile

- a. Yönetim Kurulu'na sunulan aday **Havvanur YURTSEVER**'in bağımsız yönetim kurulu üye adaylığının kabul edilerek bahsi geçen Kurumsal Yönetim Komite raporunun onaylanmasına,
- b. İlk Genel Kurul toplantımıza kadar görev yapmak üzere boşalan bağımsız üye adaylığı için "Kesinleşmiş Bağımsız Üye Aday Listesinin **Havvanur YURTSEVER**'den oluşmasına karar verilmiştir.

6. Şirketimiz 05.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği uygun bulunan **Havvanur YURTSEVER**'in yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına ve kendisine I. derece imza yetkisi verilmesine karar verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

İçsel bilgi, pay senedi değerini ve rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcısına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Ertan Yetim	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ertan Keleş	İnşaat Mühendisi	Y.K. Başkan Vekili, Bağımsız Y.K. Üyesi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Aliseydi Karaoğlu	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Kahraman	Şehir ve Bölge Yüksek Planlamacısı	Yönetim Kurulu Üyesi
Veysel Ekmen	S.M. Mali Müşavir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Havvanur Yurtsever	Avukat	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ÜST YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yardımcısı
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Rasim Faruk Kadioğlu	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sadık Soylu	Lise Mezunu	Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
Hüseyin Turan	Avukat	Hukuk Müşaviri
İbrahim Keskin	Avukat	Hukuk Müşaviri
İsmet Kubilay	Avukat	Hukuk Müşaviri
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
Ercan Alioğlu	İşletme	Muhasebe Müdürü
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	Ekspertiz Müdürü
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak ve Planlama Müdürü
Halil İbrahim Şahin	Ekonomi Mali İşletme İd.	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü
Hasan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Hicran Çakmak	Mimar	Etüt Proje Müdürü
İzzet Gani Karakaya	S.M.Mali Müşavir	Finansman Müdürü
Mustafa Aşıkkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Hak ediş Müdürü
Zeynep Basa	İktisat	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili

DİĞER GELİŞMELER

Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

Pay Geri Alım Programı

Şirketimizce gerçekleştirilen pay geri alımlarımız aşağıdaki gibidir;

1. 07.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. payları ile ilgili olarak 2,20 - 2,21 fiyat aralığından 10.000.000 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir.

Payların Toplam Nominal Tutarı: 10.000.000,00

Toplam İŞlem Tutarı: 22.000.000,00 TL

2. 27.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. payları ile ilgili olarak 2,10 - 2,16 fiyat aralığından 14.187.318 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir.

Payların Toplam Nominal Tutarı: 14.187.318

Toplam İŞlem Tutarı: 29.821.858,43 TL

3. 30.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. payları ile ilgili olarak 2,11 - 2,13 fiyat aralığından 15.000.000 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir.

Payların Toplam Nominal Tutarı: 15.000.000,00

Toplam İŞlem Tutarı: 31.813.865,83 TL

4. 24.09.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. payları ile ilgili olarak 2,40 - 2,45 fiyat aralığından 7.000.000 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir.

Payların Toplam Nominal Tutarı: 7.000.000,00

Toplam İŞlem Tutarı: 17.010.000,00 TL

Son durum itibariyle Şirketimiz tarafından 2013 ve 2014 yıllarında, Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. hisselerinin toplam adedi 110.887.318,00 lota ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı % 2,91809 seviyesine ulaşmıştır.

Bağış ve Yardımlar

- I. 28.04.2014 tarihinde gerçekleştirilmiş olan Genel Kurulda alınan yetkiye istinaden, 24.12.2014 tarihinde Şirketimiz tarafından 10 milyon TL tutarında bağış yapılmıştır.
- II. Söz konusu bağış, halen Çamlıca'da 3.500 aralık otopark,10.950 m2 Türk İŐlam Eserleri müzesi, 3.435 m2 sanat galerisi, 2.750 m2 kütüphanesi, 2.400 m2 8 adet el sanatları atölyesi, 1.000 kişilik konferans

DİĞER GELİŞMELER

salonu ve Cami inşaatını yapmakta olan "İstanbul Cami ve Eğitim-Kültür Hizmetleri Yaptırma ve Yaşatma Derneği" ne yapılmıştır.

İdari ve Adli Yaptırım

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

2015 Yılı Satış Hedefleri

15.12.2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda Şirketimizin 2015 yılı satış hedefleri açıklanmıştır.

Önümüzdeki yıl, Şirketimizin halen yürütmekte olduğu ve geliştirmeyi hedeflediği projelerdeki satış beklentilerimizin çeyrek dönemlik periyotlar halinde dağılımının;

I. Çeyrekte yaklaşık 1,05 milyar TL değerinde	1.519 adet bağımsız bölüm,
II. Çeyrekte yaklaşık 1,39 milyar TL değerinde	2.622 adet bağımsız bölüm,
III. Çeyrekte yaklaşık 1,85 milyar TL değerinde	3.576 adet bağımsız bölüm,
IV. Çeyrekte yaklaşık 2,47 milyar TL değerinde	4.299 adet bağımsız bölüm,

şeklinde olabileceği değerlendirilmektedir.

Tahminlerimizin gerçekleşmesi durumunda 2015 yıl sonu itibarı ile toplamda; yaklaşık 6,76 milyar TL değerinde, 12.016 adet bağımsız bölümün satışının yapılabilmesi öngörülmektedir.

Yapmış olduğumuz çalışma sonucu ortaya çıkan satış öngörülerimiz; mevcut piyasa şartları ve önümüzdeki yıl için ülkemiz ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşündüğümüz gelişmelerin beklentilerimiz ile uyumlu gerçekleşmesi durumunda ulaşılabilecek değerlerdir.

Benzer şekilde; halen yaklaşık 100 bin adet olan projelendirilmiş ve ihalesi yapılmış bağımsız bölüm sayısının, 2023 yılı sonu itibarı ile 250 bin adete ulaşması hedeflenmektedir.

Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, şirketimiz hedeflerini yeniden değerlendirebilecektir.

Ar-Ge Faaliyetleri

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

Değişen Yönetmelikler (2014)

2014 yılı içerisinde revize edilen yönetmeliklerimiz aşağıda bulunmaktadır:

1. İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği
2. Personel Yönetmeliği
3. Hizmet Alım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği
4. Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği

5. Görev Dağılımı, Görev, Yetki ve Sorumluluklar Yönetmeliği
6. Seyahat Yönetmeliği
7. Arşiv Yönetmeliği
8. Hukuk Müşavirliği Yönetmeliği
9. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Politikası Yönetmeliği
10. Yazışma ve Evrak Kayıt Yönetmeliği

Ayrıca daha önce yürürlükte olan Sigorta Yönetmeliği, Yönetmelikte belirtilen iş ve işlemlerin yürürlükte olan Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği çerçevesinde sürdürülmesinden dolayı 2014 yılı içerisinde yürürlükten kaldırılmıştır.

Yönetim Kurulu Üye Değişikliği

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Aysel Demirel, 24 Ekim 2014 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.

Şirketimiz 05.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği uygun bulunan Havvanur YURTSEVER'in yönetim kurulu üyesi olarak atanmasına ve kendisine I. derece imza yetkisi verilmesine, Havvanur YURTSEVER'in, Aysel DEMİREL'den boşalan Denetimden Sorumlu Komite'ye üye olarak atanmasına karar verilmiştir.

KEY Ödemeleri

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.01.2014 - 31.12.2014** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **11.987,74** adettir.

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.10.2014 - 31.12.2014** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **4.167,81** adettir.

Şirketimize Açılan Davalar

MASLAK 1453 PROJESİ

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

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

tarihli 2013/4248 Esas, 2014/5118 K. sayılı kararı ile onanmış olup onama kararı aleyhine müracaat edilen karar düzeltme talebinin neticesi beklenmektedir.

2. TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi,

İst. 8. İdare Mahkemesi'nin 2010/2300 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

3. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

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

4. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

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

5. Yusuf Özden,

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/1913 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ilişkin, 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu planlara istinaden verilen inşaat ruhsatının iptali ve yürütmesinin durdurulması talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanın davaya müdahil olarak katılmıştır. Davacı yanın yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiş, Davacı yanın red kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nde yapmış olduğu itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 25.11.2013 tarihli kararı ile davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

Danıştay 6. Daire'nin 2012/3789 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi aleyhine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, III. Derece doğal sit alanında hazırlanan 13.03.2012 tarihli, 1769 sayılı işlem ile onaylanan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada; mahkemenin 13.05.2013 tarihli kararı ile "Davanın durumu ve olayın özelliğine göre yürütmenin durdurulması isteminin, keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenecek rapor alındıktan sonra bu konuda yeniden bir karar verilmeye 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 verilmiştir. Davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, 26.08.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur

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, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 10.06.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

KUASAR PROJESİ

1. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

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

2. Serdar Bayraktar ve arkadaşları

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/260 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 11.02.2014 tarihli kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

3. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2013/2103 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme 11.02.2014 tarihli kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ

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, YeŐilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı DeęiŐiklięinin, yürütmesinin durdurulması, iptali ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile birleŐtirilmesi 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.

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 bulunulmuŐ olup, 30.06.2014 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent 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 davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 26.08.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

KARTAL PROJESİ

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

İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 2013/2105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1, 4, 5, 6 parseller,675 ada 1, 2, 3 parseller, 676 ada 108 parsel,720 ada 2, 4, 8, 19, 34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 23.20.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

2. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2013/685 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1, 4, 5, 6 parseller, 675 ada 1, 2, 3 parseller, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2, 4, 8, 19, 34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 23.20.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

2. TMMOB Mimarlar Odası

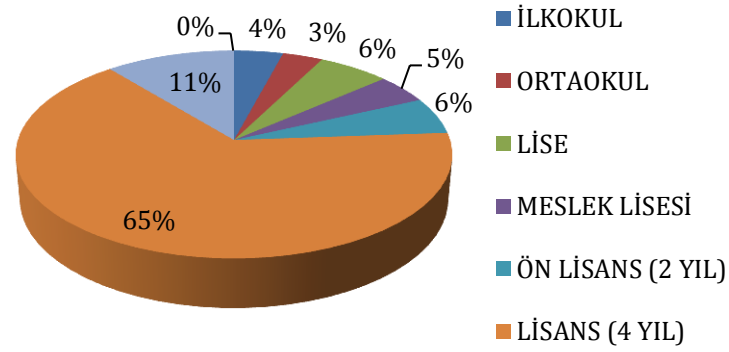
İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000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

İlgili diğer hukuki süreçler şirketimizce dikkatle takip edilmektedir

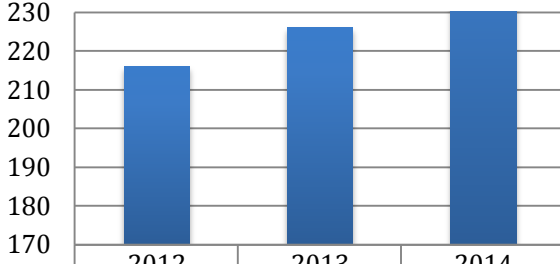
Personel Yapısı

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

Personel Eğitim Durumu



Personel Sayısı



■ Personel Sayısı

2012

2013

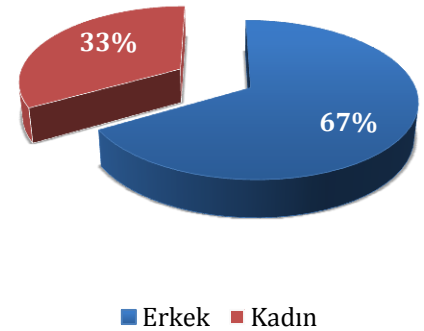
2014

216

226

264

Personel Dağılımı



■ Erkek ■ Kadın

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

Dünyada ve ülkemizde kısa sayılabilecek su re zarfında ekonomiden sosyal yapıya kadar pek çok şey değişmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş faaliyet dönemleri itibarı ile kendisini daha çok ilgilendiren 'değişkenleri' takip etmektedir.

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

Şirketimiz belirli dönemler de makrodan mikroya, ekonomik, finansal, demografik analizler yapmakta olup, yönetsel kararlarında bu değerlendirmeleri kullanmaktadır. İnşaat ve konut sektöründe son on yılda yaşanan hızlı büyümeye paralel olarak artan veri ve analiz ihtiyacı karşısında tüm menfaat sahipleri için özel analizlerin yapılması zorunluluk olmuştur.

Özellikle konut sektörünün kendi ekonomik çevresiyle git gide büyüyerek diğer pek çok sektörle birbirini etkilemesi makro açıdan önem arz etmektedir. Bu bağlamda gerek sektörün tümünde faaliyet gösteren işletmeler gerekse sektörle karşılıklı ekonomik ilişkileri olan kurumlar ve tüketiciler açısından durum tespit ve geleceğe yönelik analizler hayati önem taşımaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş bu sorumluluğun doğrultusunda başta yıllık ve ara dönem faaliyet raporlarında 'Ekonomi ve Konut Sektörü' ile ilgili kapsamlı analizlere yer vermektedir. Bu cümleden olarak gayrimenkul sektöründeki 'etkin analiz' ihtiyacı göz önünde bulundurularak ayrıca Ağustos 2014 tarihinden itibaren her üç aylık süreçte 'Gayrimenkul ve Konut Sektörü' raporları yayınlanarak tüm ilgililerin dikkatine sunulmaktadır.

Bu bölümde özellikle 2014 yılı boyunca gerçekleşen ekonomik ve sektörel gelişmelerin kısa bir analizi yapılacaktır.

1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Bu bölümde Dünya ekonomisinde meydana gelen değişiklikler ve ilgili gelişmelerin Türk Ekonomisine etkileri analiz edilmiştir. Küreselleşmenin gün geçtikçe arttığı ve bu surecinde ülke ekonomilerini doğrudan etkileyerek sistemik riskleri farklılaştırdığı unutulmamalıdır.

Dünya ekonomisinde son beş yıldır dikkati çeken en önemli gelişme ise büyüme sorunları ve bunları önlemeye yönelik alınan politikaların etkileri(veya yetersizliği) durumudur.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık altı yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik büyüklüklerin kriz öncesi seviyelere ulaştığını söylemek güçtür. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Zamanla her ülke kendi ekonomik programını daha da farklılaştırdığı için küresel olarak birbirine zıt ekonomik politikalarda uygulanabilmekte, bu durumda global belirsizliği artırıcı bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Uygulanan ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankalarıdır. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuş ve bu durumun gerek negatif gerekse pozitif değişimlerinden en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

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

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

Fed 'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan FED' i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyonun (fiyatlar genel seviyesinde gerileme ve ardından görülen durgunluk) önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır.

ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, FED 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması bizimde içinde bulunduğumuz gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb.) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur.

ABD Merkez Bankasının 'tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı' Ekim 2014'de sonlandırılmıştır. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonuna doğru beklenmektedir. ABD Yetkilileri faiz artışı için belirledikleri yıllık enflasyon oranının %2 ve üstü, işsizlik oranının ise %6,5 altı olması durumunu 2014 ilk aylarında revize ederek işsizliğin olabildiğince azaltılması ve ekonomik canlılığın artırılması olarak değiştirmişlerdir. ABD Merkez Bankası FED 'den gelen bu açıklama ve ABD ekonomisi ile ilgili verilerin hızlı bir toparlanmayı göstermiyor olması uluslararası fon hareketleri bakımından 'risk iştahını' artırıcı bir unsur olarak algılanmıştır.

Risk iştahının artması portföy hareketlerini gelişmekte olan ülkelere yönelmesine neden olmuştur. Başta (Brezilya, Türkiye, Endonezya, Hindistan gibi) ülke borsalarında yukarı hareketler ve yerel para birimlerinde değer artışları Mart ayının ikinci yarısı itibarı ile gözlense de dünya konjonktüründe meydana gelen önemli değişiklikler gelişmekte olan ülke finansal varlıklarını daha dalgalı bir hale sokmuştur.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Diğer taraftan dünya ekonomisi açısından verdiği kararların etki yaratabileceği iki önemli merkez bankası BOJ (Japon Merkez Bankası) ile ECB (AB Merkez Bankası) ekonomideki canlılığı sağlayabilmek amacıyla 'parasal genişleme' politikalarına devam etmektedir. Hatta bu amaçla Japon Merkez Bankası enflasyon hedefi koyarak fiyatlar genel seviyesinin yükseltilmesine çalışmaktadır. Japon ekonomisinin ekim ayı itibarı ile beklenmedik bir şekilde küçülüp resesyona girmesi ardından Kasım ayında 'ultra gevşek' para politikaları uygulamaya sokulmuştur.

Avrupa Birliği Merkez Bankası ise ekonomideki canlılığı artırmak amacıyla yeni bir genişleme paketi üzerinde çalıştığını Banka Başkanı Draghi'yi Nisan ayının ikinci yarısında dile getirmiştir. ECB Avrupa Birliğinde giderek artan durgunluk (resesyon) sürecini aşmak amacıyla Ekim ayı itibarı ile yeni bir genişlemeci para politikası uygulama yoluna gitmiştir.

ECB Başkanı Draghi bu yeni önlem paketi ile bankaların kredi mekanizmasının genişletilmesi ve buna bağlı yatırım-tüketim eğilimlerinin artırılması amacı güdüldüğünü ancak fiyat artışı ve ekonomik canlanmanın zaman alacağını belirtmiştir¹. Ancak giderek kronikleşen ve güney kanadı ülkelerinde (Yunanistan, İtalya, Portekiz, İspanya) görülen ekonomik sıkıntıların diğer AB Ülkelerini etkilemeye başlaması üzerine 22.Ocak.2015 tarihinde ECB yeni bir parasal genişleme paketi açıklarak 'aylık 60 Milyar Euro'luk tahvil alım' programının başlatılıp talep ve kredi sistemine olumlu yönde etki sağlanacağını ifade etmiştir.²

Söz konusu gelişmelere rağmen Avrupa ekonomisi ve para birimi Euro için kısa vadede toparlanma beklenmemektedir.

Tablo 1.Üç Büyük Merkez Bankası Politika Etkileşimi



¹ Draghi,M,<http://www.bloomberght.com/haberler/haber/1673077-draghi-tesvigin-etkileri-icin-zaman-gerekli>, 27.Kasım. 2012 s.1

² <http://www.trtturk.com/haber/draghi-varlik-alim-programi-baslatacaklarini-soyledi-105783.html>

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Üç büyük merkez bankasının aldığı önlemler birbirlerine benzese de zamanlama anlamında ciddi farklılıklar yaşanmıştır. Bunun sonucu olarak FED parasal genişleme politikalarını sonlandırırken ECB ve BOJ yeniden genişletici uygulamalara gitmişlerdir.

Bunun sonucu küresel ekonomide 'alışılmış' olan para bolluğunun farklı mecralardan devam edeceği beklentisi artmıştır. Diğer taraftan gelişmiş ülke ekonomileri içinde ABD ekonomisinin tek başına büyüyor olması yeterli gözükmemektedir. Bu nedenle parasal genişlemede yeni bir boyut açan ECB, BOJ hatta Çin Merkez Bankasının önemle vurguladığı büyümede yaşanan yavaşlama sendromu küresel ekonomiyi tehdit etmektedir.

Küresel ekonomide yaşanan bu sorun FED'in de faiz artırma kararı üzerinde bir baskı yaratarak (ABD faizlerinin daha geç artırılması yönünde) finansal piyasaların 'risk algısını' diri tutmaktadır. FED'in hızlı ve etkin bir biçimde başlattığı canlandırıcı parasal politikaların sonlandırılması ECB, BOJ ve Çin Merkez Bankası ile global büyüme sorununa takılmış görünmektedir. Söz konusu durum Türkiye, G.Afrika, Brezilya, Hindistan, Endonezya gibi ülkelere fon akış açısından olumlu durumun devam etmesi beklentisini yükseltmiştir.

2014 yılı itibarı ile küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma halen yavaş seyretmekte ve ülkeler arasında büyüme dinamikleri farklılaşmaktadır. ABD ekonomisi toparlanırken, Euro bölgesi ve Japonya'da ekonomik büyüme oldukça kırılgan ve zayıf bir görünüm arz etmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise büyüme hızı ivme kaybetmektedir. Son dönemde emtia fiyatlarındaki aşağı yönlü hareketin, emtia ihracatçısı gelişmekte olan ülkelerin büyüme dinamiklerini olumsuz etkileyebileceği değerlendirilmektedir.³

Yeni Merkez Bankacılığı anlayışında giderek önem kazanan bir kavramda 'ekonomik büyümenin' sürdürülebilirliğidir. Ekonomik büyümenin sağlanıp sürdürülebilir olması da en çok izlenen risk unsurları arasında yer almaktadır. Bu bağlamda küresel ekonomi açısından dikkatle takip edilmesi gereken bir değişkendir.

i. Dünya Ekonomisinde Büyüme ve Diğer Makro Ekonomik Gelişmeler

2008'de yaşanan küresel krizde büyüme, en hızlı yara alan makroekonomik değişken olmuştur. Kriz sonrası gelişmiş ülkelerde yaşanan 'küçülme' çok yüksek boyutlara ulaşarak 1929 sonrası en ciddi ekonomik durgunluğa neden olmuştur.

Negatif ekonomik büyüme ve deflasyon, işsizlik gibi sorunlar gelişmiş ülkeler için giderek artan bir tehdit olmakla birlikte gelişmekte olan ülkelerde 2009-2011 yılı oldukça tatminkâr geçmiştir. Başta BRİCT Ülkeleri olarak nitelendirilen (Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin, Türkiye gibi ülkelerdeki) büyüme oranlarının yüksekliği ve ekonomilerindeki canlılıkla buna güzel bir örnek teşkil etmektedir. Bundan dolayı dünya ekonomisinin küresel olarak pozitif büyümesinde de sözü geçen ülkelerin rolü artmıştır.⁴

³ Finansal İstikrar Raporu, TCMB, Ankara, Kasım 2014, sayı.19, s.5

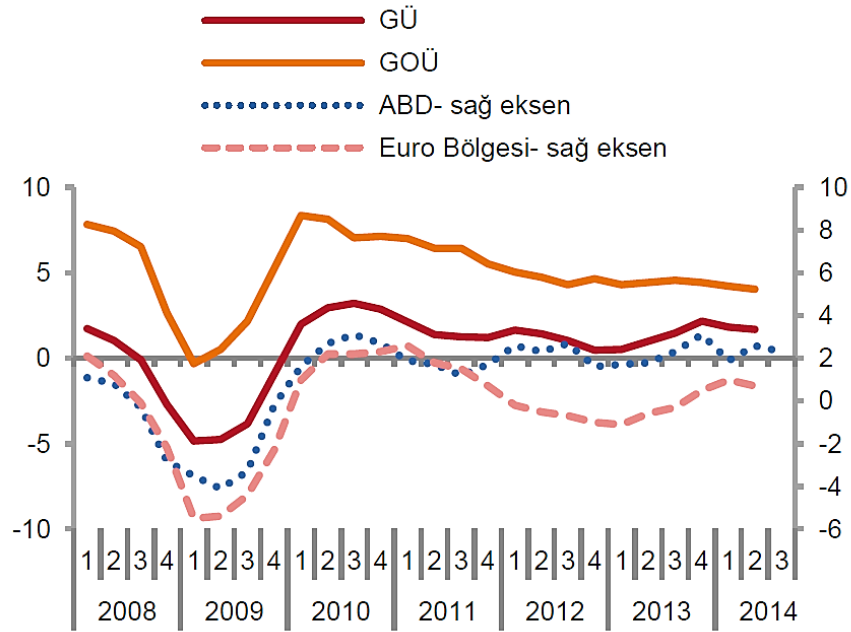
⁴ Emlak Konut GMYO A.Ş. III. Çeyrek Faaliyet Raporu, http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/Faaliyet-Raporu-2014-9-ayl%C4%B1k.pdf, İstanbul, Ekim, 2014, s.50

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2012 Yılından sonra ise gelişmekte olan ülkelerin hızlı büyümelerinin yarattığı sorunlar ortaya çıkmaya başlamış (Cari Açık, enflasyon baskısı, varlık fiyatlarında hızlı artış gibi) bunun üzerine ilgili ülkeler büyüme hızlarından fedakârlık yaparak bazı önlemler almaya başlamışlardır. Aralarında Türkiye, Hindistan, Brezilya, Endonezya gibi ülkelerin olduğu bir gurup bu tip önlemlerde öncü rol oynamışlardır.

2014 yılı boyunca küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma yavaş seyrederken, ülkelerin büyüme eğilimindeki farklılaşma dikkat çekmektedir. İktisadi faaliyetteki zayıf görünüm ve petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak enflasyon oranları düşük seyretmektedir. Gelişmiş ülke para politikaları halen büyümeyi desteklemekle birlikte Fed ve ECB para politikaları birbirinden ayrılmaktadır. Ancak, toparlanmaya destek olmak üzere yürütülen gevşek para politikaları gelişmiş ülkeler için bazı finansal riskler de doğurmaktadır. Gelişmiş ülkelere bankacılık sektörü ekonomik toparlanmaya yeterli desteği vermezken, risklerin özellikle banka dışı finansal kesimde yoğunlaştığı dikkat çekmektedir. Fed 'in olası faiz artırımına ilişkin beklentiler ve jeopolitik risklerle küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları dalgalı seyretmektedir.⁵

Grafik.1. Küresel ve Gelişmiş-Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Büyüme Eğilimi (%-Yıllık)



(1)Toplulaştırma yapılırken ülkelerin küresel GSYİH içindeki payları kullanılmıştır.
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

⁵ Finansal İstikrar Raporu, TCMB ,s.5

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yukarıda ifade edilen nedenlerden ötürü küresel büyüme tahminleri de sıklıkla revizyona uğramakta gelişen riskler beklentileri değiştirmekte dir.2014 ve 2015 yılına ait küresel ve ülke bazlı büyüme tahminlerinde bir süredir aşağı yönlü revizyonlar gözlenmektedir.

Tablo 2. Bazı Ülkelere Yönelik Büyüme Tahminleri

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2014	3,3	3,0	0,8	2,2	0,3	0,2	5,6	7,4
	2015	3,8	3,0	1,3	3,1	1,4	0,5	6,4	7,1
OECD	2014	3,4	2,8	0,8	2,1	0,3	0,5	5,7	7,4
	2015	3,9	4,0	1,1	3,1	1,4	1,8	5,9	7,3
DB	2014	3,4	3,5	1,8	3,0	2,7	0,5	5,6	7,5
	2015	3,5	3,9	1,9	3,0	3,1	1,5	5,6	7,4

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

Uluslararası para fonu(IMF) 2014 yılı nisan ayında küresel büyüme hızını yılsonu için %3,6 tahmin ederken, Ekim yaptığı değerlendirmede oranı %3,3'e çekmiştir⁶. Dünya Bankası(WB) ise 2014 yılsonu küresel büyüme tahminini sene başında yaptığı açıklamada %2,8 olarak açıklarken, Ocak 2015 (2015 yılı için) büyüme tahminini %3'e yükseltmiştir. Aynı raporda gelişmekte olan ülkelerin 2015 yılı büyüme tahmini %4,8 2016 yılında ise %5,3 olarak ifade edilirken Türkiye için 2015 büyüme beklentisi %3,5 2016 yılında ise %3,7 olarak açıklanmıştır⁷.

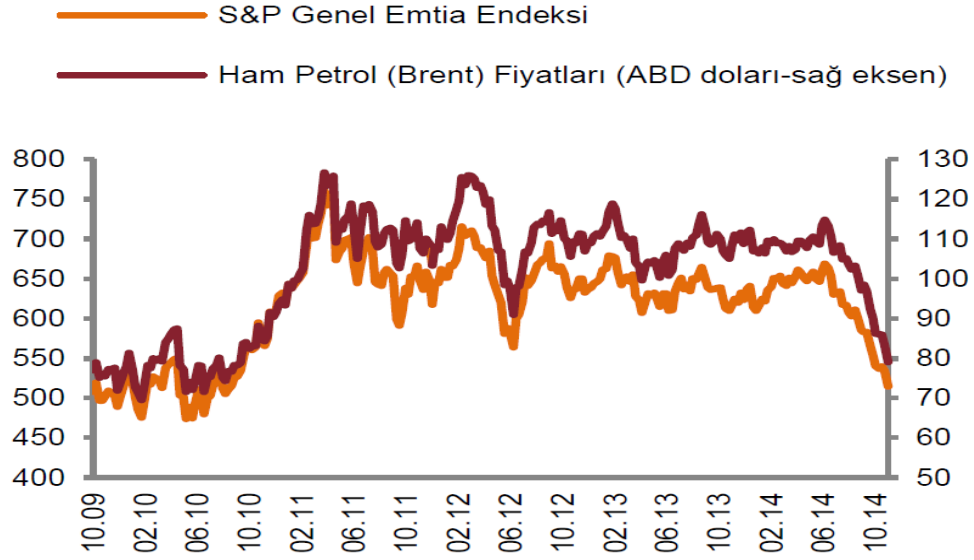
Büyüme ve fiyatlar genel seviyesi açısından en tahmin edilemeyen gelişme ise Petrol ve Doğalgaz fiyatlarında görülen %50'ya yakın düşüşün etkileridir. Ekonomik açıdan çok önemli bir girdi en önemli girdi olan petrol ve doğalgazda yaşanan bu gelişme, enerji kaynağını dışarıdan alan ülkelerin oldukça lehine bir gelişme yaratarak döviz kazancı ve maliyet düşüşü sağlamıştır. Türkiye bu bağlamda yıllık yaklaşık 10 Milyar ABD Doları kadar bir tasarruf sağlamış olup, cari işlemler dengesi ve fiyatlar genel düzeyi açısından son derece pozitif bir değer yaratmıştır. Öte yandan petrol ve doğal gaz ihraç eden ülkeler (Rusya, Venezuela, Brezilya, Suudi Arabistan gibi) açısından yaşanan gelir kaybına bağlı olarak büyüme beklentilerinde aşağı yönlü düzeltmeler yapılmıştır.

⁶ IMF,WEO,'<http://www.imf.org/external/ns/cs.aspx?id=29>,Ekim 2014

⁷ The World Bank,Global Economic Prospects, Washington D.C, January 2015, s.4

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik:2 S&P Emtia Endeksi ve Brent Petrol Fiyat Endeksi



Kaynak: Bloomberg (Son Veri: 14.11.14)

Petrol fiyatlarındaki düşüş bizimde içinde bulunduğumuz ülkeler gurubu için olumlu etki yaratmakla birlikte, enerji fiyatlarındaki gerilemeye etki eden asıl unsur küresel büyümedeki beklentilerin düşük olmasıdır.

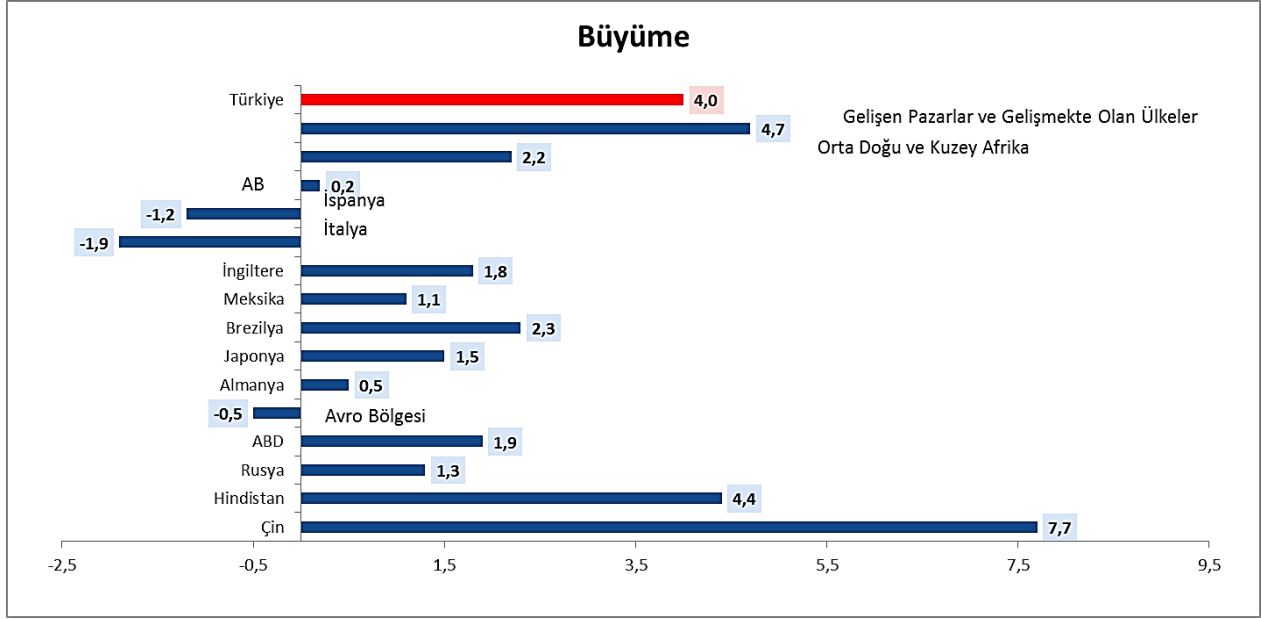
Emtia fiyatlarında beklenenin üstünde yaşanan gerileme dünyadaki büyüme sorununu bir kez daha ortaya koyduğu gibi deflasyondan (fiyatlar genel seviyesinde görülen düşüş) kurtulmaya çalışan gelişmiş ülke ekonomilerinin koydukları enflasyon (olmasını istedikleri makul fiyatlar genel seviyesi artışı) hedeflerini de saptırmıştır. Küresel iktisadi faaliyetlerdeki zayıf görünüm ve emtia fiyatlarındaki aşağı yönlü eğilim küresel enflasyon oranlarının düşük seyretmesinde etkili olmaktadır.

ii. Gelişmekte Olan Ülke Ekonomilerine Bakış

2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizi den en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Özellikle Çin, Hindistan, Türkiye, Endonezya gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Ancak, gelişmekte olan ülkeler mukayeseli olarak gelişmiş ekonomilere göre daha dinamik olsalar da bazılarında yapısal ekonomik sorunlar devam etmektedir. (Cari açık, tasarruf azlığı, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, fiyatlar genel seviyesinde ve kurlardaki oynaklık gibi)

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 3. Ülke ve Bölgeler İtibarı İle GSYİH Gelişmeleri (2013)



Kaynak: TÜİK ve IMF

Dünya finansal piyasaları ve fon hareketleri açısından baktığımız da ise karşımıza 'yeni normal' adını verebileceğimiz farklı bir durum ortaya çıkmaktadır. Bu durum da gelişmiş ülke ekonomileri 'parasal ve mali genişlemeye' ekonomileri kötü olduğundan devam edecek bu yolla risk algısı azalan fonların gelişmekte olan ülkelere girişi ise devam edebilecektir. Özellikle bu durum 'varlık fiyatları' konusunda yükseltici bir etki yaratmakla birlikte zaman zaman risk algısının değişmesi paralel olarak gerek varlık fiyatlarında gerekse de yerel para birimlerinde dalgalanmaya neden olmaktadır.

Dünyada krizden çıkış için kullanılan en önemli yöntem olan paranın arzı ve kullanımını hızını artırıcı önlemler gelişmiş ekonomilerde tüketim ile üretimi artırmak yerine gelişmekte olan ülke finansal piyasalarına yönelerek sermaye kazançları elde etmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin en önemli sorunları genellikle yapısal kaynaklı olup, bunlarla ilgili orta vadede gerekli adımların kararlıkla atılması durumunda ekonomik iyileşme daha kalıcı olacaktır. Ülkeden ülkeye farklılık gösteren yapısal problemlerde en ön sırayı tasarruf eksikliği, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin değiştirtmesi, döviz dengesinin sağlanması gibi hususlar bulunmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda görülen tasarruf eksikliğinin bir sonucu olarak yatırım ve tüketim fonksiyonlarının işleyebilmesi amacıyla kaynak arayışına gidilmiştir. 2001 krizi sayesinde ülkemizde alınan önlemlerin etkisi ile kamunun borçlanma ihtiyacının düşürülmüş olması ekonomik açıdan direnç artıran bir unsur olmakla birlikte reel sektörün dış kaynak ihtiyacı yükselmiştir. Aynı risk gurubuna yakın ülkelere ait kamu, reel sektör, hane halkı, bankacılık açısından incelendiğinde göreceli olarak ülkelerin bazı başlıklarda daha iyi olduğu dikkat çekmektedir. Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplinin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmasına karşın, enflasyon, cari açık ve katma değerli ihracat yapılması konularında henüz istenilen yerde olmadığı ifade edilebilir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tablo 3. Gelişmekte Olan Ülkelerin Seçilmiş Önemli Göstergeleri

Tablo I.1.1

Gelişmekte Olan Ülkelerde Seçilmiş Göstergeler*

	Brezilya	Macaristan	Hindistan	Endonezya	Meksika	Polonya	Rusya	G. Afrika	Türkiye
Büyüme ¹	0,3	2,8	5,6	5,2	2,4	3,2	0,2	1,4	3,3
Enflasyon ¹	6,2	1,8	7,6	5,2	4,0	0,0	8,3	6,3	8,9
Bütçe Dengesi / GSYİH ¹	-3,9	-2,9	-7,2	-2,5	-4,2	-3,2	-0,9	-4,9	-1,4
Cari İşlemler Dengesi / GSYİH ¹	-3,5	2,5	-2,1	-3,2	-1,9	-1,5	2,7	-5,7	-5,7
Kamu Borcu / GSYİH ¹	65,8	79,1	60,5	26,2	48,0	49,4	15,7	47,9	33,1
Reel Kredi Büyümesi ^{2,5}	6,4	-6,0	5,0	11,0	5,3	4,2	10,6	1,9	10,1
Dış Borç / GSYİH ³	23,5	155,2	22,0	33,3	34,2	70,5	35,5	41,6	49,4
Kısa Vadeli Dış Borç / Rezervler ³	11,3	54,5	27,8	44,7	53,4	45,6	19,0	75,4	98,6
Hanehalkı Borcu / GSYİH ⁴	-	28,1	8,1	16,3	14,2	34,6	81,2	37,9	19,2
Finansal Olmayan Firma Borcu / GSYİH ⁴	-	87,5	45,9	20,3	11,4	41,8	31,0	31,7	45,1
Sermaye Yeterlilik Oranı ⁵	15,5	16,6	12,6	18,9	15,9	15,7	12,8	14,6	15,9
Özkaynak/Aktif ⁵	9,3	10,7	7,0	12,7	10,3	9,1	11,1	7,7	11,4
Takipteki Alacaklar Oranı ⁵	2,9	16,3	4,0	2,1	3,2	5,0	6,5	3,4	2,9
Kredi/Mevduat ⁵	85,0	110,0	89,5	100,2	111,1	115,7	152,9	187,6	119,9

*Türkiye verilerinde TCMB yılsonu enflasyon tahmini, OVP ve BDDK aylık bütçen baz alınmıştır.

¹IMF 2014 yılsonu tahminlerini yansıtmaktadır.

²BIS 2014 1. çeyrek kredi büyümesi verileri ve IMF'nin yılsonu enflasyon tahminleri kullanılarak hesaplanmıştır.

³Dış borç verileri IMF 2014 2. çeyrek verilerini içermektedir. Kısa vadeli dış hesaplamalarında orijinal vadeler dikkate alınmıştır.

⁴BIS 2014 1. çeyrek borç verilerinin IMF 2014 yılsonu GSYİH tahminlerine bölünmesiyle hesaplanmıştır.

⁵2014 Bankacılık 2. çeyrek verilerini yansıtmaktadır. Polonya'nın tüm verileri ve Macaristan'ın kredi/mevduat oranı verisi 2013 yılsonu itibarıdır. Türkiye verileri 2013 3. çeyrek sonu verilerini yansıtmaktadır.

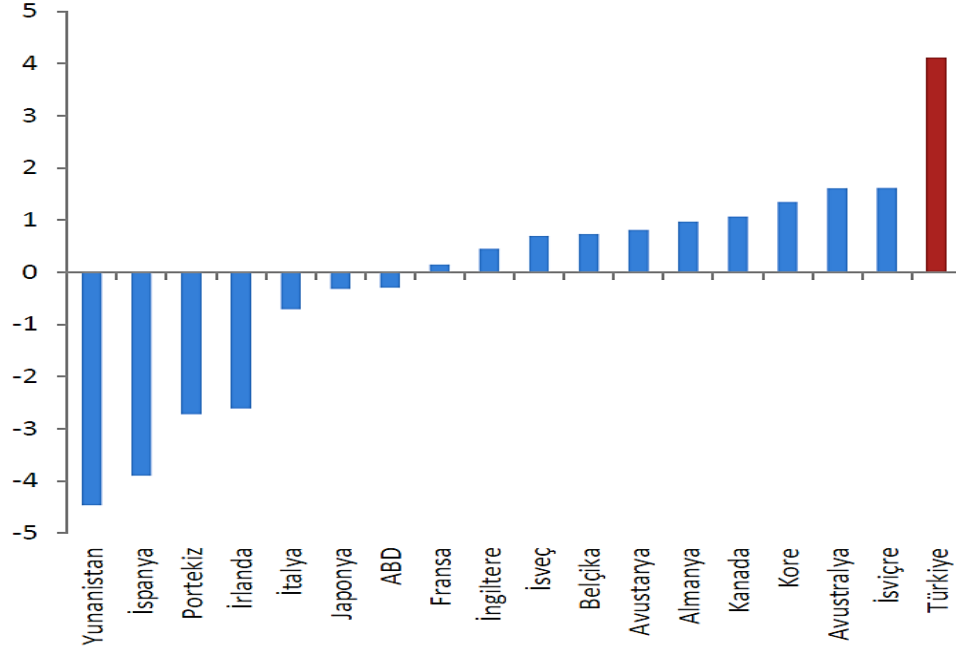
Kaynak: BIS, Ülke Otoriteleri, IMF

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerin özellikle son 10 yıldır karşılaştıkları en önemli ekonomik sorunlardan birisi de istihdamın artırılması yani işsizliğin azaltılabilmesidir. Küresel krizle birlikte bu olgu hemen hemen her ülke için ivedilikle çözülmesi gereken sosyal bir sorun haline almıştır. İşsizliğin azaltılması konusunda ise, Türkiye gerek gelişmiş ekonomiler gerekse gelişmekte olan ekonomilerle kıyaslandığında kayda değer bir başarı sağlamıştır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 4. Yıllık Ortalama İstihdam Artış Oranları (% ,2007-13 Dönemi)

Gelişmiş Ülkeler ve Türkiye

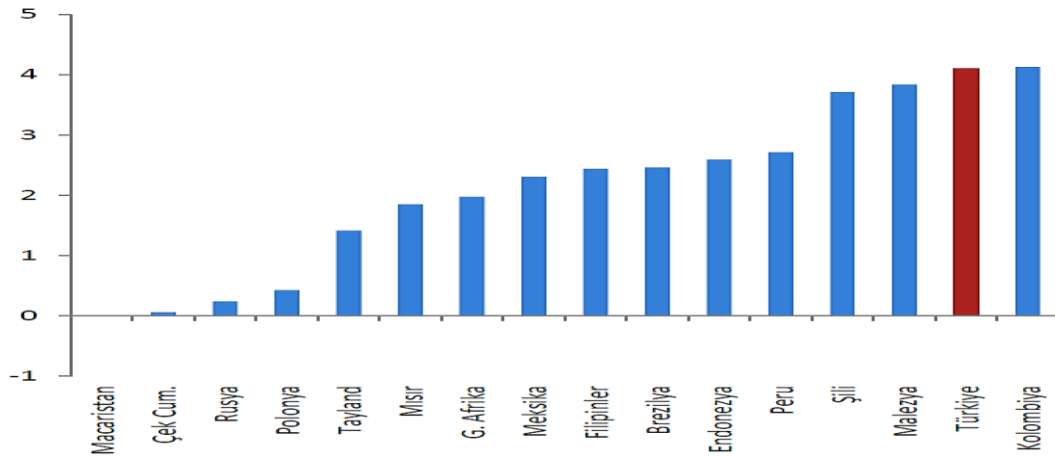


Kaynak: IMF.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Bu bağlamda istihdam artışları açısından bakıldığında Türk ekonomisinin bu tip ülke gurupları arasında da istikrarlı olduğu görülmektedir.

Grafik 5. Yıllık Ortalama İstihdam Artış Oranları (% ,2007-13 Dönemi)

Gelişmekte Olan Ülkeler ve Türkiye

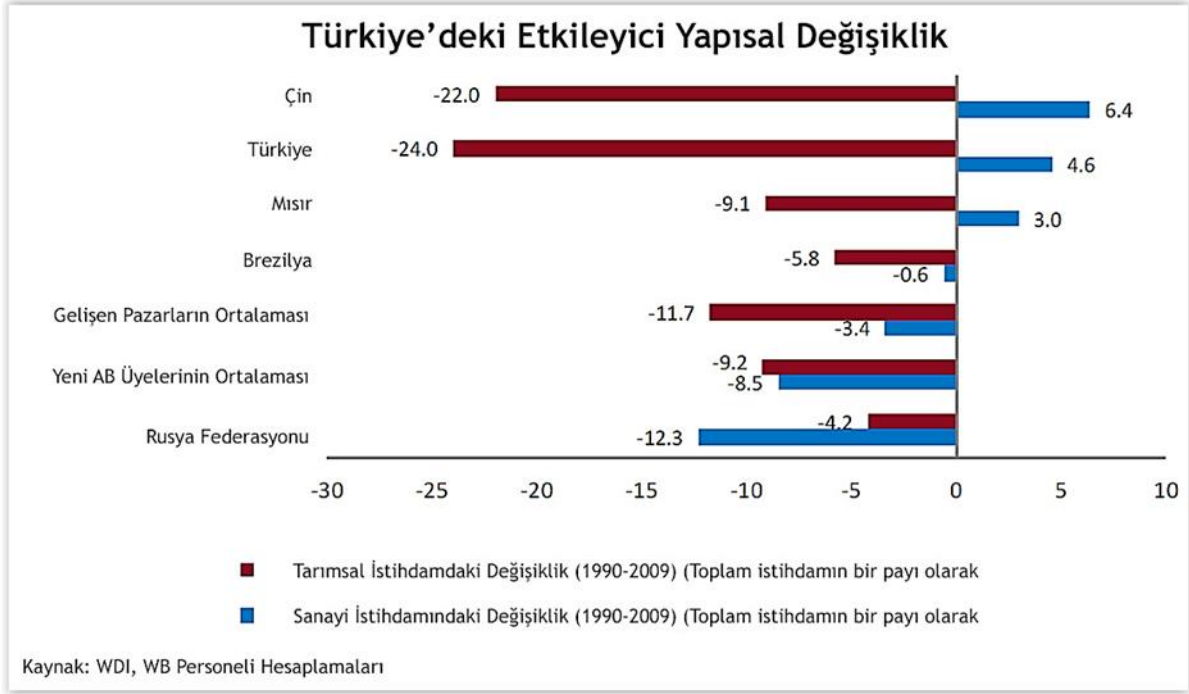


Kaynak: IMF.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İstihdam açısından bakıldığında sadece oran ve işgücü açısından değil yapısal da önemli bir değişim yaşanmıştır. İstihdamın büyük bir kısmını oluşturan 'tarım sektörü' yerini sanayi ve hizmetler sektörüne bırakmıştır. Özellikle sanayideki istihdam dönüşümü dikkat çekicidir.

Grafik 6. Türkiye'de ki Etkileyici Yapısal Değişim



2. Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Bu bölümde Türk Ekonomisinde özellikle son bir kaç yılda yaşanan gelişmeler ile 2014 sonu ve 2015 dönemine ait beklentilere yer verilerek, önemli makro değişkenler ışığı altında analiz edilecektir. Ekonomik gelişmeler analiz edilirken dikkat edilmesi gereken önemli hususlardan biri olan yer ve zaman ilişkisine bağlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

Türkiye Ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk Ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır. Türk Ekonomisi de benzer risk gurubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen trendlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.⁸

Birinci bölümde ifade edildiği üzere bu tip hızlı müdahaleler merkez bankaları tarafından yerine getirilmiştir. T.C.M.B. de küresel gelişmeleri diğer ülke merkez bankaları gibi büyük bir ciddiyet ile takip etmekte ve 'para politikası' silahlarını kullanmaktadır. Parasal genişleme ile ilgili FED 'in olası çıkış kararını açıkladığı sürece kadar, kamu borçlanma ihtiyacının düşmesi, bütçe prensiplerine uyulması ve dengeli bir büyüme stratejisi sayesinde yıllık hazine faizlerinde dramatik bir düşüş kaydedilerek önemli bir faiz yükü azaltılmıştır.

Krizin hemen sonrası %80'lere fırlayan faiz (yıllık nominal) oranları zaman zaman dengeli bir seyir izlemekle birlikte, 31 Aralık.2014 tarihi itibarı ile %7.70'ler seviyesine gerilemiştir. Gösterge faizi 2013 yılı Mayıs ayında cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %4.99 kadar gerilemiş ardından FED 'in yaptığı parasal genişlemenin azaltacağına yönelik açıklama ile tekrar yükselişe geçmiştir. Dünya genelinde 2013 yılı ikinci yarısı ile 2014 ilk 6 aylık döneminde dalgalanma eğilimi azalarak devam etmiştir.

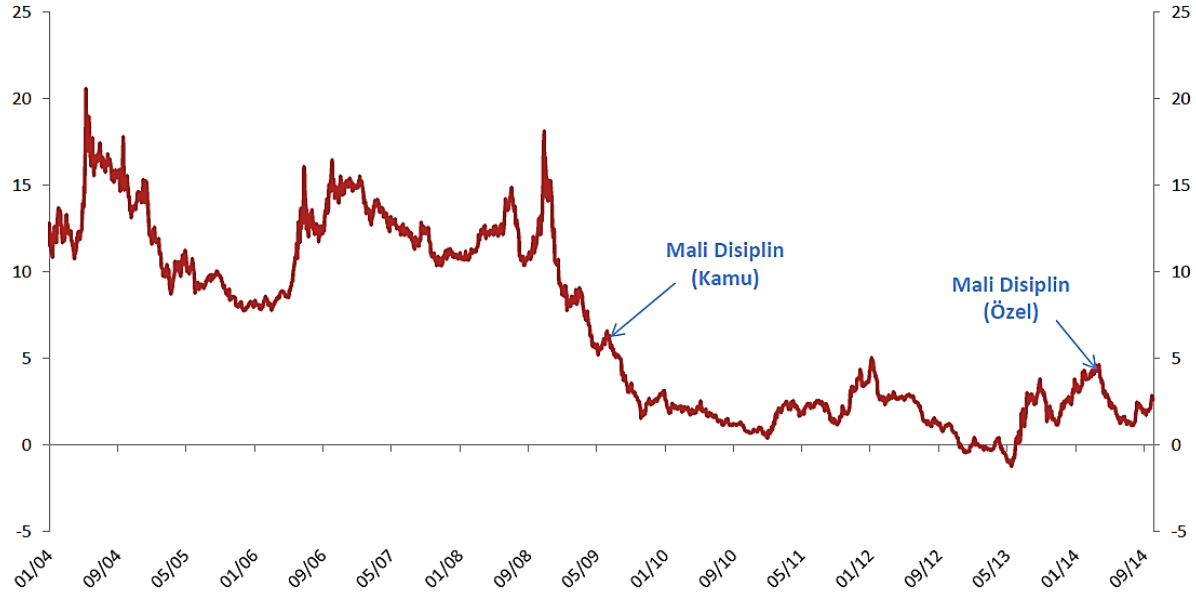
TCMB yapısal sorunların etkilerini azaltmak amacıyla 2014 yılı ilk çeyreğinde bir dizi önlem alarak, özellikle döviz kırılganlığı ve hızlı borçlanmaya yönelik tedbirleri uygulamaya koymuştur. İlgili sürece BDDK da bankaların kredilendirme ve kredi kartı harcamalarına getirdiği yeni düzenlemeler ile katılmıştır.2014 son çeyreğinde gerek alınan önlemler gerekse dış konjonktürde Türk ekonomisi lehine yaşanan (enerji maliyetlerinin düşmesi gibi) gelişmelerle gerileme trendine girmiştir.

⁸ Emlak Konut 2013 yıllık faaliyet raporu-2014.s.101

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 7. Gösterge Faiz Oranları Değişimi (2004-2014 Dönemi)

Gösterge Tahvil Reel Faizi* (Yüzde)



*Reel faiz serisi, gösterge tahvilin getirisinden enflasyon beklentilerinin çıkarılması şeklinde hesaplanmıştır. Enflasyon beklentisi olarak, 2006 yılı Nisan ayına kadar 12 ay sonrası enflasyon beklentisi kullanılırken, ondan sonraki dönemde ise 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri kullanılarak 24 ay içindeki ortalama enflasyon beklentisi hesaplanmıştır. Enflasyon beklentisi olarak uygun ortalama kullanılmıştır.

Faizlerdeki gerilemenin ölçülü bir şekilde yönetilmesi talebin makul seviyede toparlanması ve kaynak maliyetlerinin gerilemesi adına olumlu bir gelişme olup, 2015 yılı ilk altı aylık döneminde de benzer bir eğilimin sürebileceğini (dış ve iç şartlarda beklenmedik bir değişiklik olmaz ise) ifade edebiliriz. Bunun sonucu olarak büyüme hızının hedeflerin biraz daha üstünde çıkması muhtemel bir hal almaktadır.

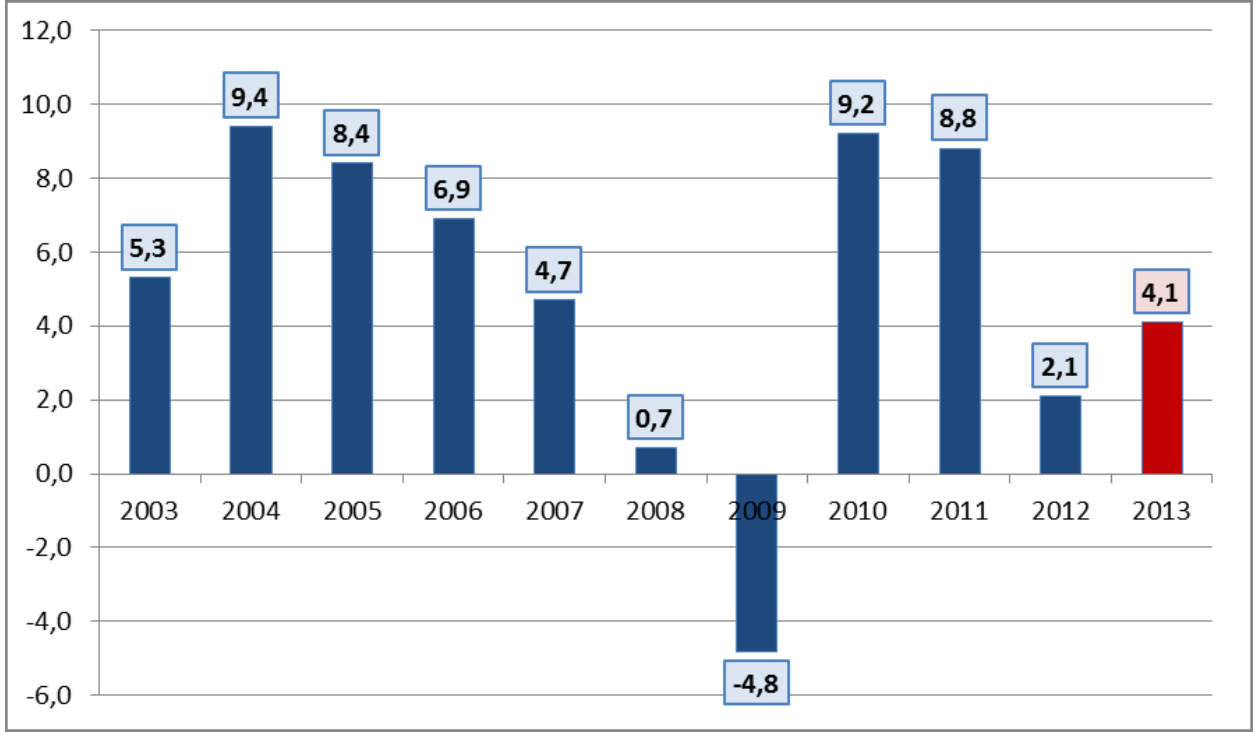
i. Büyüme ve Milli Gelir

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyüyememesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir.

Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüyebilme' olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca art arda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak çok çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 8. TÜİK Verilerine Göre Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH,%)



KAYNAK: Ekonomi Bakanlığı

Türkiye'deki büyüme dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktürün de ki değişmelere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir. Hızlı büyümenin yarattığı bazı sorunlar(kaynak ihtiyacı, olası fiyatlar genel seviyesinin yükselmesi ve cari açık gibi) nedeni ile kontrollü bir büyüme politikası izlenmektedir. Benzer bir sürecin 2014 ve 2015 yılı boyunca da süreceğini söyleyebiliriz.

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5.1 olmuştur. Üretim yöntemiyle gayri safi yurtiçi hâsıla tahmininde, 2014 yılı üçüncü çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %1,7'lik artışla 33 milyar 530 milyon TL olmuştur.2014 yılının ilk dokuz aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %2,8'lik artışla 93 milyar 733 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.⁹ GSYH 12 yılda(2001-2013) 3,6 katına yükselmiştir. Türk ekonomisi 2002'de cari fiyatlarla dünyanın en büyük 21. ekonomisi iken 2013'te 17. büyük ekonomisi konumuna yükselmiştir¹⁰.2014 Yılı için beklenen büyüme hızı ise (Orta Vadeli Planda) %3,3 olarak ifade edilmiştir.

⁹ TÜİK,'Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2014'Sayı: 16194,10 Aralık 2014

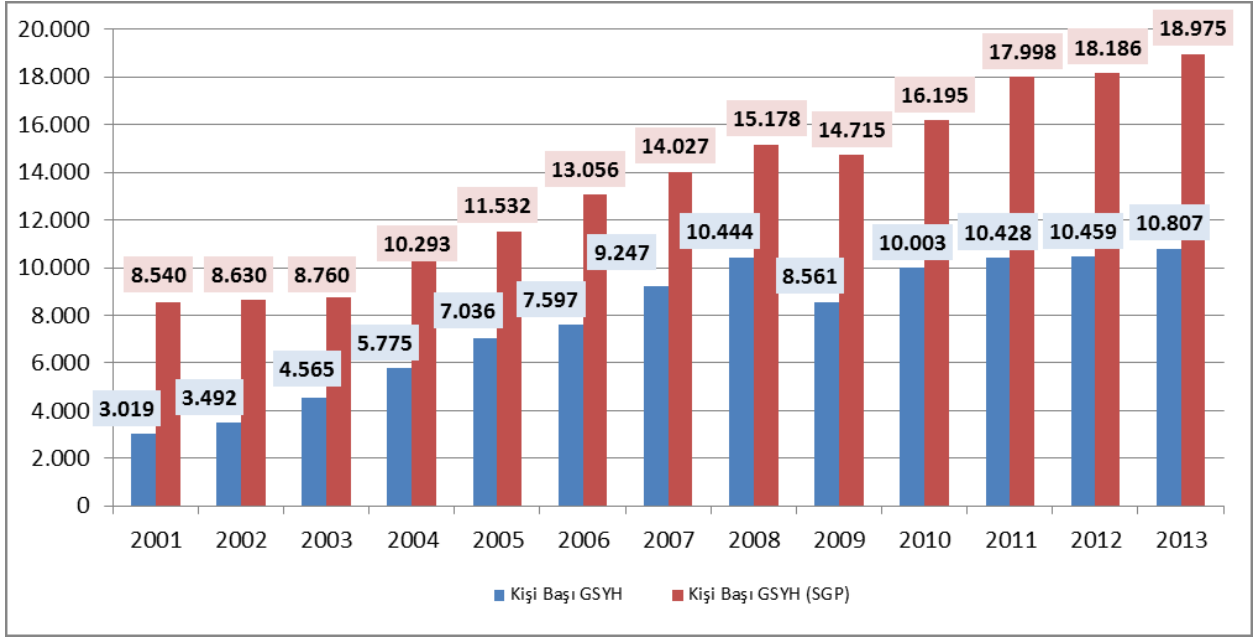
¹⁰

http://www.ekonomi.gov.tr/portal/faces/eko/ekonomiInline2?_afLoop=456626931730916&_afWindowMode=0&_afWi

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003-2008 yılları arasında çok yüksek hızlı olmasına karşın 2010 sonrası düşmemekle birlikte dar bir bant da dalgalanmıştır. Kişi başına düşen gelirin artması tüketim ve buna bağlı davranışlarda da canlandırıcı bir etki yapmıştır. 2010-2013 yılları arası ise yatay bir seyir izlemiştir. Kişi başına düşen milli gelir artırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile inovasyona dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Grafik 9. Kişi Başına Düşen GSYH ve Satın Alma Gücü



Kaynak: Dolar değeri TÜİK, SGP Dolar değeri Dünya Bankası

2014 Yılı'nın ikinci yarısında büyüme ile ilgili değişkenleri etkileyecek en önemli hususlar ise şöyle özetlenebilir, TCMB'nin yaptığı faiz indirimlerinin ve siyasi belirsizliklerin azalmasının iç talebin bir miktar canlanmasına olanak verebilecektir. İç talepte beklenen bu canlanmaya karşılık Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan Avrupa Birliği ekonomilerinin yeniden ivme kaybetmeye başlaması ve en büyük ikinci ihracat pazarı olan Irak'ta devam eden sorunlar, dış talep koşullarının bir miktar olumsuzla dönebileceğine ve net ihracatın yılın geri kalanında ilk yarıdaki kadar büyümeye destek veremeyebileceğine işaret etmektedir. Bununla birlikte, Rusya'nın tarım ve gıda ürünlerine ilişkin olarak ABD, AB, Kanada, Norveç ve Avustralya'ya uyguladığı ambargo kapsamında Türkiye gibi alternatif ülkelere yönelmesi, Türkiye'nin ihracat performansını olumlu yönde etkileyebilecek bir unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, Avrupa Merkez Bankası'nın politika faiz oranlarını indirmesi ve Ekim ayından itibaren yeni bir varlık alım programına başlayacağını duyurması global likidite koşulları ve önümüzdeki dönemde Euro Alanı kaynaklı talebin canlanması açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, yılın

ndowId=kcsn81mb6_86#!%40%40%3F_afWindowId%3Dkcsn81mb6_86%26_afLoop%3D456626931730916%26_afWi
ndowMode%3D0%26_adf.ctrl-state%3Dkcsn81mb6_126.s:1

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ilk yarısında %3,3 büyüyen Türkiye ekonomisinin 2014 yılını %3'ün üzerinde bir büyüme oranı ile tamamlayabileceğinin temel göstergeleridir.

Küresel değişimler ile risk unsurlarını göz önünde bulunduran hükümetimiz 8.Ekim.2014 tarihinde Orta Vadeli Program(OVP) de yeniden bir düzenlemeye giderek, Türkiye ile ilgili riskleri azaltıp, sürdürülebilir bir büyümeyi amaçlayan, yeni bir değerlendirmeyi kamuoyu ile paylaşmıştır.11 OVP de yapılan son düzenleme daha ihtiyatlı bir büyüme ile yapısal bazı risklerin dengelenmesi amacını gütmektedir.

Grafik 10. Orta Vadeli Plan (Eski ve Revize Hali)

A bar chart comparing the 2013 and 2014 Medium-Term Plans. The chart shows six economic indicators: Growth, Inflation, Current Account/GSYH, Trade Balance/GSYH, Budget Deficit/GSYH, and External Debt/GSYH. The 2013 plan (left) shows growth of 4-5%, inflation of 5.3-5%, current account of 6.4-5.5, trade balance of 1-1.3, budget deficit of 1.9-1.1, and external debt of 33-30. The 2014 plan (right) shows growth of 3.3-5%, inflation of 9.4-5, current account of 5.7-5.2, trade balance of 1.5-2, budget deficit of 1.4-0.3, and external debt of 33-28.5. A magnifying glass icon highlights the 'ORTA VADELİ PLAN' title.

Yıllar/Yüzde (%)	Ekim 2013 ORTA VADELİ PLAN			Ekim 2014 ORTA VADELİ PLAN			
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2017
Büyüme	4	5	5	3.3	4	5	5
Enflasyon	5.3	5	5	9.4	6.3	5	5
Cari Açık / GSYH	6.4	5.9	5.5	5.7	5.4	5.4	5.2
Faiz dışı Fazla / GSYH	1	1.2	1.3	1.5	1.7	1.8	2
Bütçe Açığı / GSYH	1.9	1.6	1.1	1.4	1.1	0.7	0.3
AB Tanımlı Borç Stoğu / GSYH	33	31	30	33	32	30	28.5

Kaynak: [http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Duyuru/20ve20Haberler/Attachments/628/Orta%20Vadeli%20Program%20\(2015-2017\).pdf](http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Duyuru/20ve20Haberler/Attachments/628/Orta%20Vadeli%20Program%20(2015-2017).pdf) den yararlanılarak düzenlenmiştir.

ii. Fiyatlar Genel Düzeyindeki Değişimler

Fiyatlar düzeyindeki değişimi açıklayabilecek en önemli gösterge arz ve talep yanlı yaşanan değişimlerdir. Fiyatı oluşturan bu iki temel etkendeki değişiklikler fiyatlar genel düzeyinde artış veya azalış olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülkemizin önemli yapısal sorunlarından olan fiyatlar genel düzeyindeki artış önemli ölçüde kontrol altına alınmış olsa da son 24 aylık süreçte tüketime ve döviz kurlarındaki geçirgenliğe bağlı olarak enflasyonda artış yaşanmıştır. Tarım üretiminde kuraklık nedeniyle görülen rekolte düşüklüğünün, temel girdiler ile işlenmemiş gıda fiyatlarında ciddi artışlara yaşadığı gözlemlenmiştir.

2014 yılında; üretim açısından değerlendirildiğinde, olumsuz hava koşullarına bağlı olarak tarım katma değerinin yıllık bazda daralması milli gelirden gözlenen güçsüz büyümede temel belirleyici olmuştur. Harcama yönünden incelendiğinde ise, gerek iç talebin ılımlı seyri gerekse ihracat artışının yavaşlaması iktisadi faaliyetin düşük büyümesinde etkili olmuştur. Avrupa ekonomisinde gözlenen yavaşlamanın ve çevre ülkelerdeki jeopolitik gelişmelerin ihracat artışını sınırlamasına rağmen ithalattaki gerilemenin de etkisiyle yıllık büyümeye en yüksek

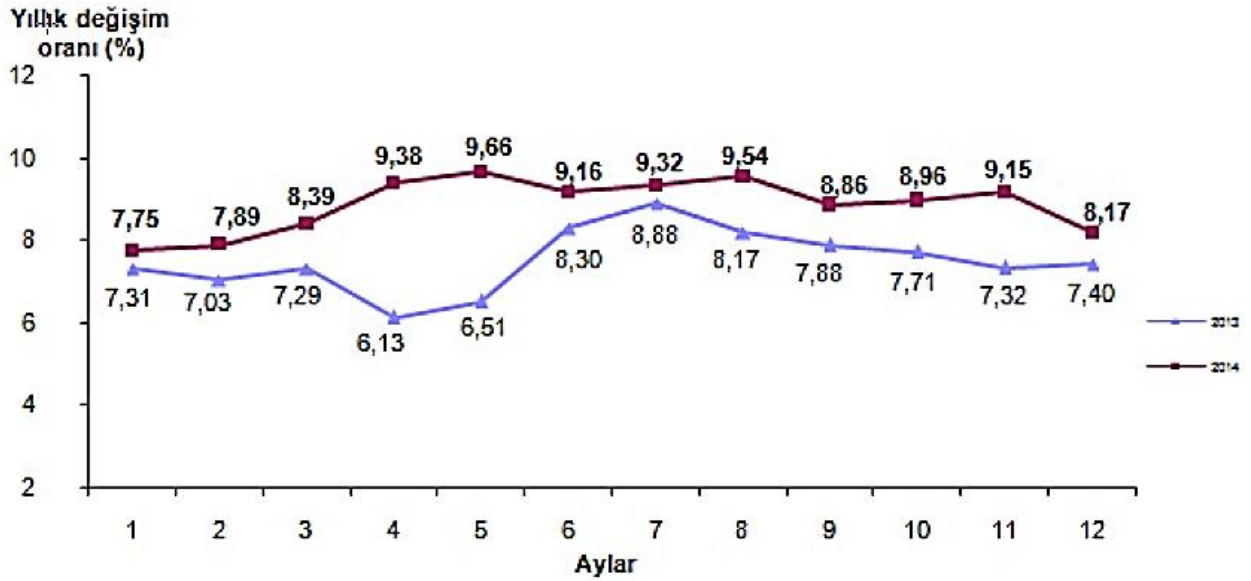
¹¹ Sayın; Ali Babacan,8.Ekim.2014 Basın Toplantısı

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

katkısı net ihracat yapmıştır. Talebin kompozisyonundaki değişime bakıldığında iç talebin büyümeye katkısının arttığı görülmektedir.

TÜİK tarafından 5.Ocak.2015 de açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre; 2014 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,17 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,85 artış gerçekleşmiştir.¹²

Grafik.11 Tüketici fiyat endeksi (2003=100), Aralık 2014 Sonu



Kaynak: TÜİK

Tablo.5 TÜFE Değişim Oranları

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları (2003=100), Aralık 2014

	Aralık 2014	Aralık 2013
Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	-0,44	0,46
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	8,17	7,40
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	8,17	7,40
Oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	8,85	7,49

Kaynak: TÜİK

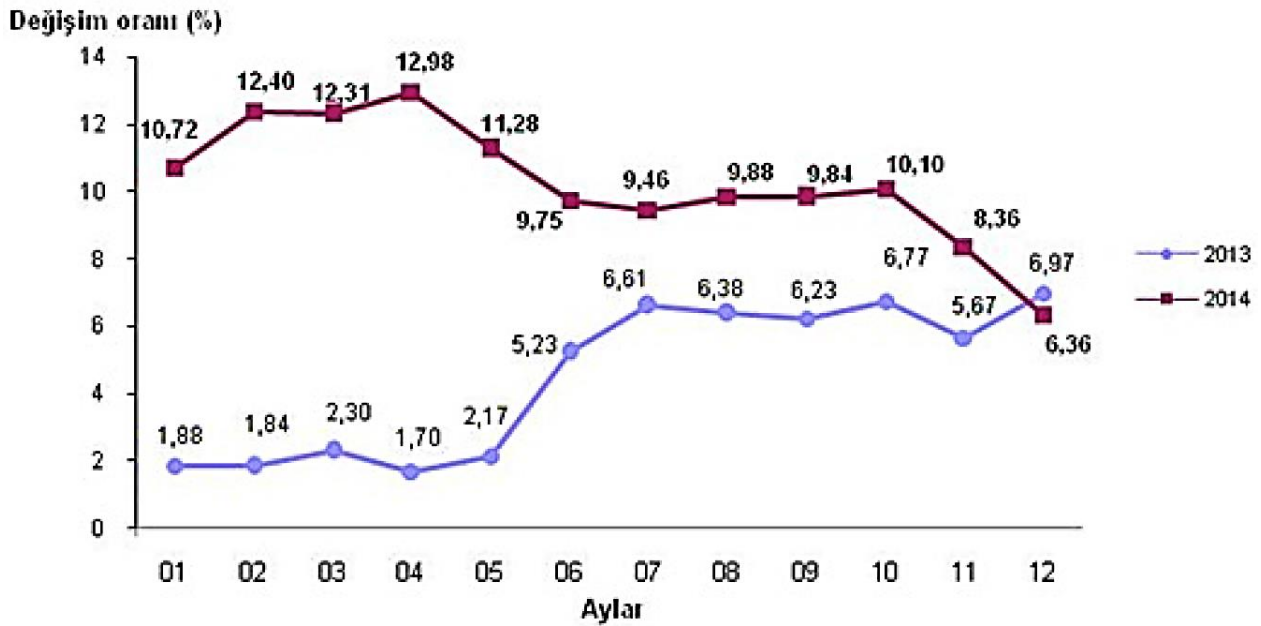
¹² TÜİK Bülten; 'TÜFE' Sayı: 18527,05 Ocak 2015,s.1

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yurt içi üretici fiyatları (Yİ-ÜFE) açısından 2014 yılını değerlendirdiğimizde ise 2013 yılı sonunda yoğunlaşan yabancı para değer artışının maliyetler üzerine etkili olduğunu söyleyebiliriz. Yılın ortalarında alınan tedbirlerin netice vermesi sonucu kurdaki oynaklıkla birlikte ÜFE göstergesinde bir iyileşme görülmüştür. Üretici fiyatları açısından asıl olumlu girdi maliyetini düşürücü etki ise petrol ve doğalgaz fiyatlarında yaşanan sert geri çekilmenin yarattığı etkidir.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2014 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,76 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,36 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,36 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %10,25 artış göstermiştir¹³.

Grafik 12 Yurt içi üretici fiyat endeksi
(2003=100), 2013-2014 (Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranları)



Kaynak: TÜİK

TCMB'nin 2014 yılı boyunca yaptığı çeşitli Para Politikası Kurulu toplantılarında vurguladığı en önemli değişkenlerden biri olan enflasyon seviyesinin düşürülmesi konusundaki tespitleri dikkat çekicidir.

Buna göre; Kasım 2014 de yapılan PPK toplantısı ve sonuç bildirisinde ise; özetle, 'yılın ikinci yarısında iç talebin büyümeye daha fazla katkı vermesi ve iktisadi faaliyetin ılımlı bir toparlanma göstermesi beklenmektedir. Diğer taraftan, küresel para politikalarına dair belirsizlikler, finansal piyasalarda azalarak da olsa devam eden oynaklık ve tüketici güvenindeki zayıf seyir iktisadi faaliyete dair aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Bu görünüm altında, talep koşullarının enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıları sınırlamaya devam etmesi beklenmektedir' ifadesi kullanılmıştır.¹⁴

¹³ TÜİK, Bülten; 'Yİ-ÜFE' Sayı: 18648,05 Ocak 2015 s.1

¹⁴<http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TCMB+TR/TCMB+TR/Main+Menu/Duyurular/Basin/2014/DUY2014-78>

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ocak 2015’de yapılan ve 2014 yılının değerlendirildiği PPK toplantısında ise aşağıdaki hususlara dikkat çekilmiştir; ‘mevsimsellikten arındırılmış veriler, çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğilimindeki iyileşmenin devam ettiğine işaret etmiştir. Hizmet grubu enflasyonu ana eğiliminde kayda değer bir yavaşlama gözlenirken temel mal enflasyonu eğilimindeki iyileşme daha sınırlı olmuştur. Harcama tarafına ilişkin veriler, yurt içi özel kesim talebinin son çeyrekte artış sergilediğine işaret etmektedir. Ekim-Kasım döneminde tüketim malları üretimi bir önceki çeyrek ortalamasına kıyasla artarken, ithalatı gerilemiştir. Yatırımlara ilişkin göstergelerden makine-ekipman üretimi çeyreklik bazda değişim göstermezken ithalatı artış kaydetmiştir. İç piyasaya yapılan otomobil ve hafif ticari araç satışlarında yılın ikinci yarısında güçlü artışlar gerçekleşmiştir. İnşaat yatırımlarına ilişkin verilerden mineral maddeler üretimi ile inşaat istihdamında ılımlı artışlar gözlenmektedir. Krediler ise ılımlı artış eğilimine devam etmektedir. Bu çerçevede, üçüncü çeyreğin ardından son çeyrekte de iç talepte toparlanma beklenmektedir. Yatırım eğiliminde gözlenen iyileşme önümüzdeki dönem için yatırımlar ile ilgili olumlu sinyaller verirken, tüketici güvenindeki zayıf seyir aşağı yönlü risk oluşturmaktadır¹⁵denmektedir.

Yıllık enflasyon, döviz kuru baskılarının hafiflemesiyle birlikte dayanıklı tüketim mallarında yavaşlamaya devam ederken, geçişkenlik etkisinin daha gecikmeli gözlemlendiği diğer temel mallarda artış eğilimini korumuştur. Gıda fiyatları, olumsuz iklim koşulları ve Türk lirasındaki birikimli değer kaybının süregelen olumsuz etkileriyle enflasyona en yüksek katkı yapan alt grup olmaya devam etmiştir. Hizmetlerde ise ana eğilim olumsuz bir görünüm sergilemiş ve başta gıda fiyatlarıyla bağlantısı güçlü kalemler olmak üzere alt gruplar genelinde yıllık enflasyon artış kaydetmiştir.¹⁶

Gıda enflasyonundaki olumsuz gidişat bir kenara bırakıldığında, başta uluslararası petrol fiyatları olmak üzere ithalat fiyatlarındaki ılımlı seyir ve iktisadi faaliyetlerdeki ivme kaybı enflasyon üzerindeki baskıları hafifletmektedir.

İç talebin dış talepten daha güçlü seyrettiği bir büyüme kompozisyonunun 2015 yılı için de geçerli olacağı düşünülmektedir. 2014 yılında tüketimi sınırlayan makro-ihtiyati tedbirlerden 2015 yılında ek bir sıkılaştırıcı katkı beklenmemektedir. Ayrıca finansal koşullarda süregelen iyileşme ve enflasyonda özellikle petrol fiyatları kaynaklı gözlenebilecek düşüşün alım gücü üzerindeki olumlu etkisi de tüketim harcamalarının 2015 yılında büyümeye katkısını pozitif etkileyebilecek faktörler arasında yer almaktadır. Buna ek olarak, 2014 yılının son çeyreğinde yatırım eğiliminde gözlenen ılımlı toparlanma, 2015 yılında yatırım harcamalarının katkısının bir önceki yıla kıyasla artabileceğine işaret etmektedir. Bütün bu gelişmelerden dolayı 2015 yılında iktisadi faaliyetlerdeki büyümenin bir önceki yıla kıyasla daha güçlü olacağı tahmin edilmektedir. Üretim tarafından bakıldığında da tarımsal üretimden kaynaklanan baz etkileri nedeniyle 2015 yılında 2014’e kıyasla büyümenin bir miktar daha yüksek olacağı düşünülmektedir. Ancak Avrupa ekonomilerinde gözlenebilecek zayıf büyüme, süregelen jeopolitik riskler ve petrol ihracatçısı ülkelerdeki gelir azalışına bağlı olarak ihracatın 2015 yılında zayıf seyredeceği öngörülmektedir¹⁷.

¹⁵ <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tcmb+tr/tcmb+tr/main+menu/duyurular/basin/2015/duy2015-06>

¹⁶ Finansal İstikrar Raporu, sayı:19,TCMB, Kasım,2014 s.23

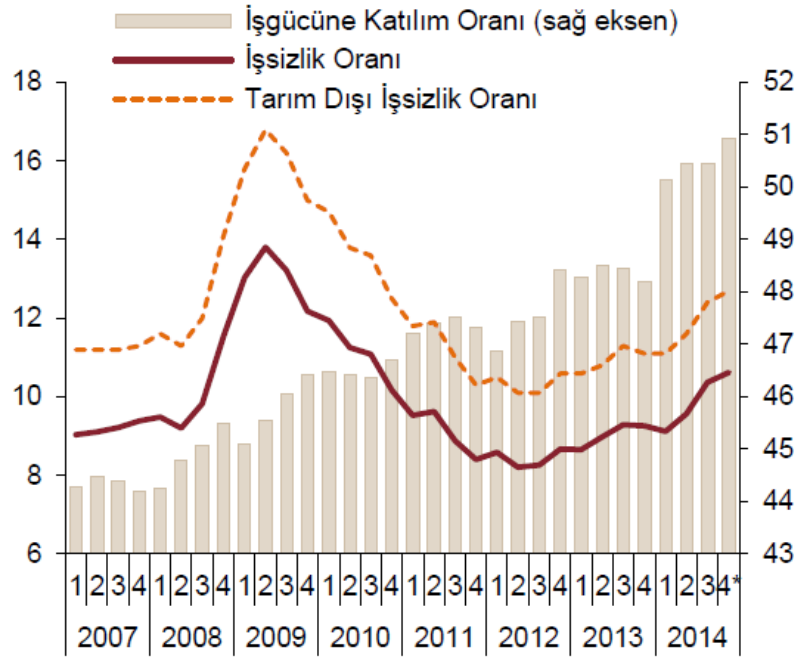
¹⁷Enflasyon Raporu-2015-I,TCMB, Ocak,2015,s.41

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

iii. İstihdam Piyasasındaki Gelişmeler

Tüm dünya için ekonominin en önemli sorunlarından birisi de istihdamın artırılması ve işsizliğin azaltılmasıdır. Pek çok batı ülkesinden kriz sonrası temel sorun büyüme ile birlikte istihdamda yaşanan olumsuzluklar olmuştur. Ülkemiz istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiş görünmektedir. Ancak büyüme oranlarındaki dalgalanmalar ve geleceğe yönelik beklentilere göre işsizlik düzeyinde farklılaşmalar yaşanabilmektedir.

Grafik 13. İşsizlik Oranları
(Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde Olarak)



* Ekim dönemi.
Kaynak: TÜİK.

2002 ile 2013 yılları arasında Türkiye ekonomisinde kaydedilen iyileşme istihdam ve işgücüne katılım gibi göstergelerde de kendini göstermiştir.

Ekonimiz 2009'dan bu yana yaklaşık 6 milyon ek istihdam yaratmıştır. Sadece son bir (2013-2014 Ağustos dönemi) yılda Türkiye ekonomisi 1,4 milyon kişilik ek istihdam yaratmış bulunmakla kalmayıp, 2014 Mayıs ayında toplam istihdamın 26,6 milyon kişiye çıkması ile Cumhuriyet tarihinin rekoru kırılmıştır. İşsizlik oranı Ekim ayında bir önceki yıla göre 1,3 puan artış kaydederek %10,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2014'ün Ekim ayı itibarıyla Türkiye'de işgücü nüfusu 29 milyon 181 bin kişi katılım oranı %50 gerçekleşmiş aynı dönemdeki istihdam oranı ise Ekim ayında % 45,7 olmuştur¹⁸.

¹⁸ www.ekonomi.gov.tr

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tablo: 6 İşgücü İstatistikleri

	2013 Ekim	2014 Ekim	Değişim
İstihdam (Bin kişi)	24,8	26,1	5,5
İşgücüne katılma oranı (%)	48,4	51,0	2,6
İstihdam Oranı (%)	44,0	45,7	1,7
İşsizlik Oranı (%)	9,1	10,4	1,3

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

Türk ekonomisinin istihdam yaratma gücünü AB Ekonomileri ile kıyasladığımızda karşımıza çarpıcı sonuçlar çıkmaktadır. Buna göre; mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, 2014 Eylül ayında Avro Bölgesi'nde %11,5 ve AB(28) ülkelerinde %10,1 olarak gerçekleşmiştir. Güncel verilere göre, Türkiye 12 AB üyesinden daha iyi durumdadır. Türkiye; Rusya, Almanya, İngiltere ve Fransa'dan sonra Avrupa'daki 5. büyük işgücüne sahip ülkedir¹⁹.

iv. Türk Ekonomisindeki Yapısal Değişimler

Türk ekonomisinin yapılaşmaya yüz tutmuş diğer bir sorunu olan cari işlemler açığında da alınan önlemlerin etkisi ile düzelmeler görülmeye başlanmıştır. Cari açık etkisiyle artan döviz kırılganlığı ve dış kaynak giriş çıkışlarına olan duyarlılıkta göreceli bir düşüş kayıt edilmiştir.

Tablo:7 Cari Denge Değişimi

	2013	2014 Kasım	2014 Ocak - Kasım
Denge (Milyon \$)	-65,110	-6	-38,7
Yıllık Değişim (%)	34,2	33,7	-31,7
Enerji Dışı Denge (Milyon \$)	-15,918	-1,7	6,1
Denge / GSYİH (%)	-7,94	-	-

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

¹⁹ Dünya Bankası(WB),2012 Verilerine Göre

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Cari açık 2014 Ocak-Kasım döneminde bir önceki yıla göre %31,7 azalarak 38,7 milyar dolar oldu. Cari açığın GSYH'ye oranının 2014 yılı sonunda %6'nın altında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Cari açıkta küresel konjonktürün verdiği en önemli avantaj ise ana ham madde girdisi olan petrol ve doğal gaz fiyatlarında yaşanan düşüştür. Kontrollü büyüme ve buna bağlı yürütülen maliye-para politikaları da cari açık kaleminin düşmesi ile ödemeler dengesinin iyileşmesi konusunda ekonomiye destek vermektedir.

Bir diğer önemli gelişmede kamu maliyesinde yaşanmıştır.2001 krizi ve öncesi çok yüksek kamu borcu ve ciddi bütçe açıkları veren kamu maliyesinde yapılan düzenlemeler sayesinde ciddi kazanımlar sağlanmıştır.

Tablo:8 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi

2014 Ocak-Aralık		
	Milyon TL	Yıllık %
Bütçe Dengesi	-22.666	22,2
Faiz Dışı Denge	27.242	-13,4

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

Mali yapısı güçlü ülkelerin dalgalanma ve krize karşı dayanaklıkları daha artmakta ve ekonomik sürdürülebilirlikleri yüksek olmaktadır. Bu bağlamda AB normları olarak kabul edilen kıstaslardan biri olan Maastricht kriterinin altında yer almaktadır²⁰.

2013 verilerine göre Türkiye'de bütçe açığı/GSYH oranı %1,2 ile 21 AB üyesinden daha iyi seviyede bulunmaktadır.

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

3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

Bu bölümde; yukarıda makro olarak ifade edilen değişimlerin inşaat, gayrimenkul sektörleriyle Emlak Konut GYO A.Ş.'ye etkilerine ait özet bir analiz yer alacaktır. Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca yapım değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal

²⁰ Bütçe açığı/GSYH oranının %3 sınırını geçmemesi

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir²¹.

Türk inşaat sektörü ve bileşenleri(alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik dengeden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat üretimi sadece gündelik hayatta kullandığımız konut ile sınırlı olmayıp yıllar itibarı ile daha teknik ve uzmanlık (baraj, santral, köprü, tünel gibi) isteyen alanlarda da önemli kazanımlar elde edilmiştir.

Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır.

Ekonomi Bakanlığı verilerine göre; dünyanın en büyük müteahhitlik şirketleri listesi içinde 42 Türk şirketi bulunmaktadır(2014 yılında)Ülkemiz bu bakımdan sonra Çin den sonra dünya ikinciliğine sahiptir.²²

Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri döviz girdisi, istihdam ve ihracata katkı, teknoloji transferi, makine parkı, dışa açılma anlamında katma değer yaratmıştır. Ödemeler Dengesi Hizmet Kalemleri içindeki sektörün payına bakıldığında durum daha da açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

Tablo.9 Ödemeler Bilançosu-Hizmetler Dengesi-İnşaat Hizmetleri

Milyon ABD Doları	2009	2010	2011	2012	2013	2013	2014	Değişim (%)
						Ocak-Kasım	Ocak-Kasım	
İnşaat Hizmet Gelirleri	1090	859	838	1029	672	629	986	56.7
İnşaat Hizmet Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	

Kaynak: TCMB

İnşaat ve buna bağlı sektörlerin gerek makroekonomik parametreler gerekse diğer sektörlerle etkileşimi oldukça yüksektir. Bunun sonucu olarak sosyo-ekonomik özelliği yüksek olan bir sektör olup analizlerin toplam etkileşimler üzerinde yapılmasında fayda bulunmaktadır.

²¹ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 227,Ağustos 2007

²² Ekonomi Bakanlığı, 'Ekonomik Görünüm', Kasım 2014,s.39

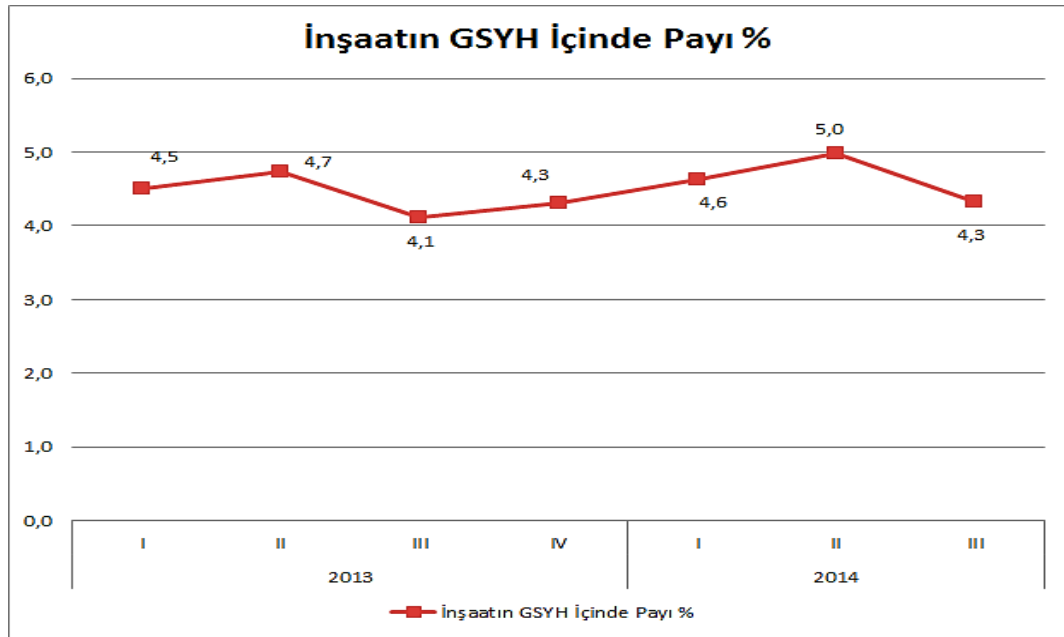
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

i. İnşaat Sektörünün Büyümeye Etkileri

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türk İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

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

Grafik 14. GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı
(2013-2014 3.Çeyrek)



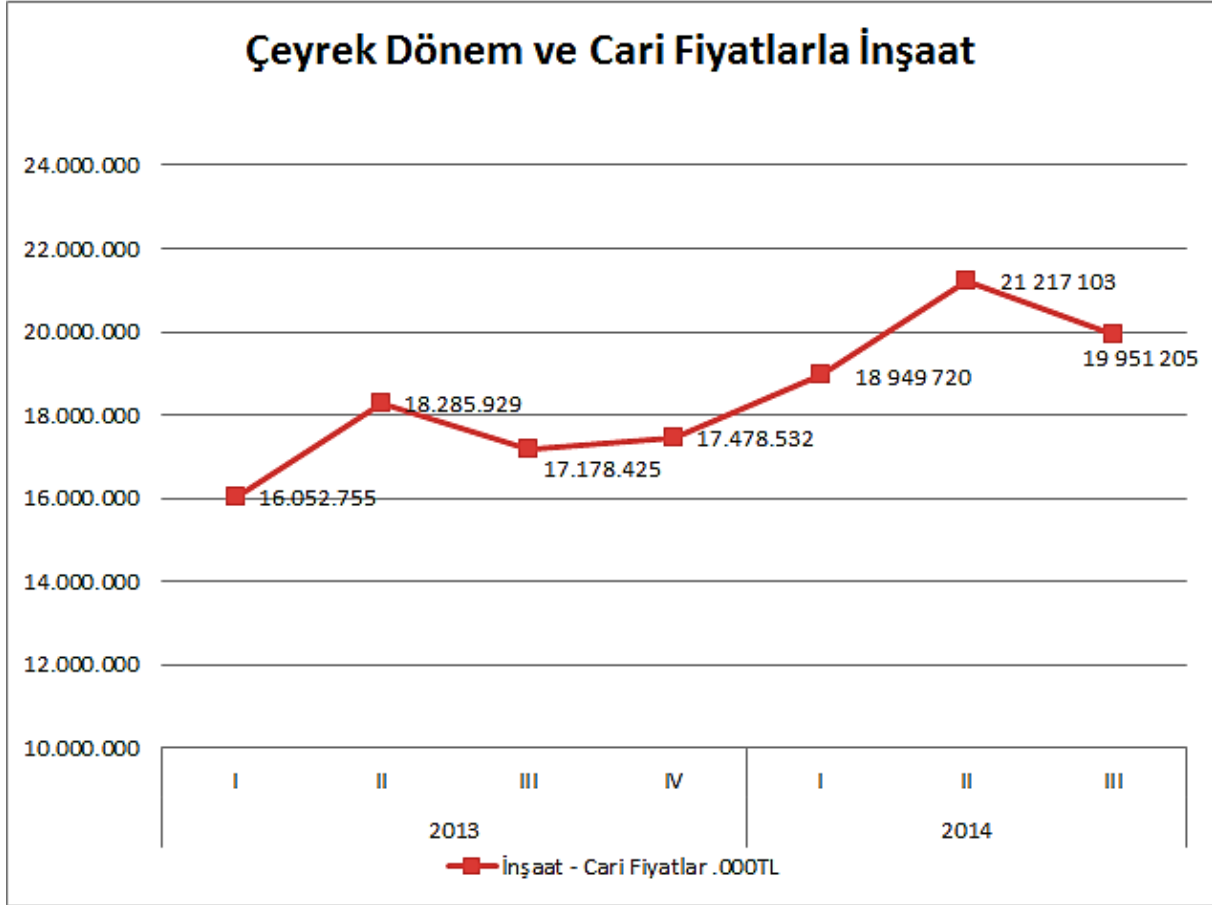
Kaynak: TÜİK

2014 yılının ilk yarısında konut satışlarında 2013 yılına göre yaşanan yavaşlama ile inşaat sektörü yatırım sürecinin durgunlaşmasının en tipik sonucu 3. Çeyrekte yaşanan GSYH içindeki inşaat sektör payının düşüşüdür. Ancak, Ağustos 2014 den itibaren konut satışlarında yaşanan gerileme yerini oldukça hızlı bir talebe bırakmış

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

(ertelenen talebinde etkisiyle) olması ve yabancı yatırımcının ilgisi yüzünden satışlarında artması ile son çeyrekte GSYH içindeki payın %5 veya biraz üstüne çıkması sürpriz olmayacaktır²³.

Grafik 15. GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı Cari Fiyatlar İle
(2013-2014-3.Çeyrek)



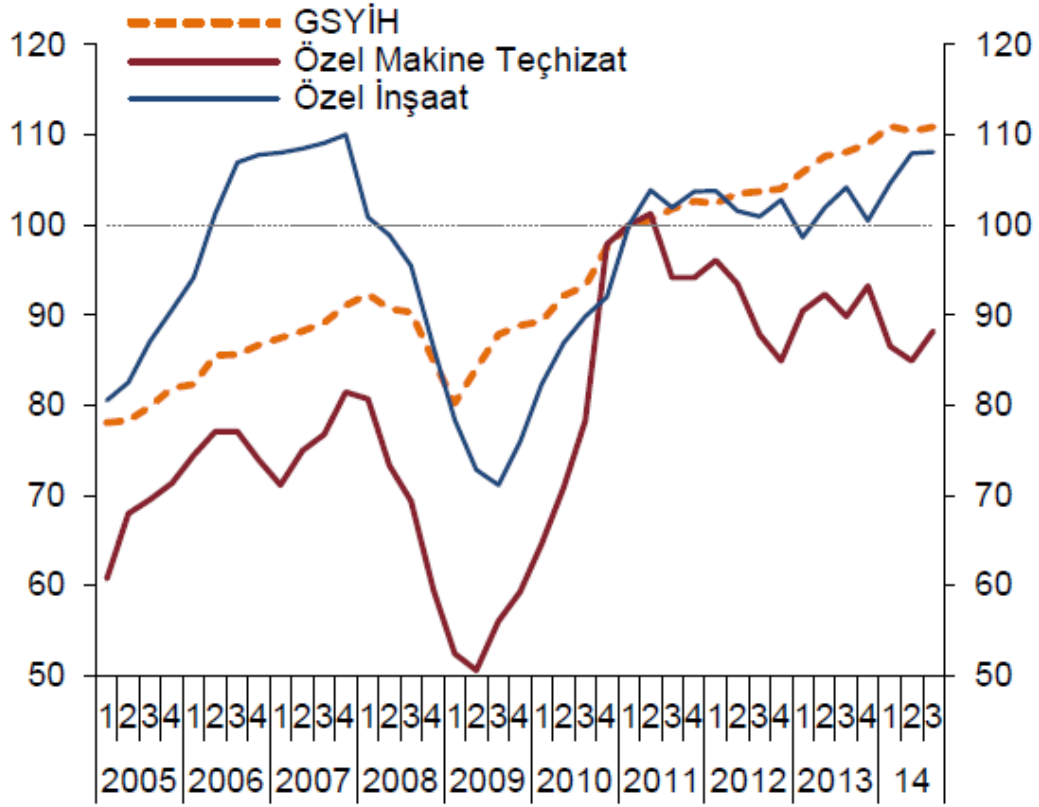
Kaynak: TÜİK

Uzun bir süredir zayıf seyreden özel kesim yatırımları yakın dönemde toparlanma sinyalleri vermektedir. Nitekim özel makine teçhizat yatırımları üçüncü çeyrekte artış kaydederken, özel inşaat yatırımları ilk yarıdaki artışların ardından üçüncü çeyrekte yatay seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte özel kesim talebindeki toparlanmaya ek olarak kamu kesimi de tüketim kaynaklı artış sergilemiş, böylece nihai yurt içi talep unsurları üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir.

²³ GSYH ve Sektörel büyüme oranları ile ilgili resmi açıklama TÜİK tarafında 31.Mart.2015 de yapılacaktır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 16. Özel Sektör Yatırımları ve GSYH



Kaynak: TÜİK.

2014 yılı son çeyreğine ilişkin veriler iç talepteki toparlanmanın ılımlı şekilde devam ettiğine işaret etmektedir. Ekim-Kasım döneminde tüketim malları üretimi bir önceki çeyrek ortalamasına kıyasla

Artarken, ithalatı gerilemiştir. İnşaat istihdamındaki artış ve merkezi yönetim bütçe gerçekleştirmeleri, inşaat yatırımları ile kamu tüketiminde son çeyrekte artış sinyalleri vermektedir. Sonuç olarak, 2014 yılı üçüncü çeyreğinin ardından son çeyrekte de iç talepte toparlanma beklenmektedir²⁴.

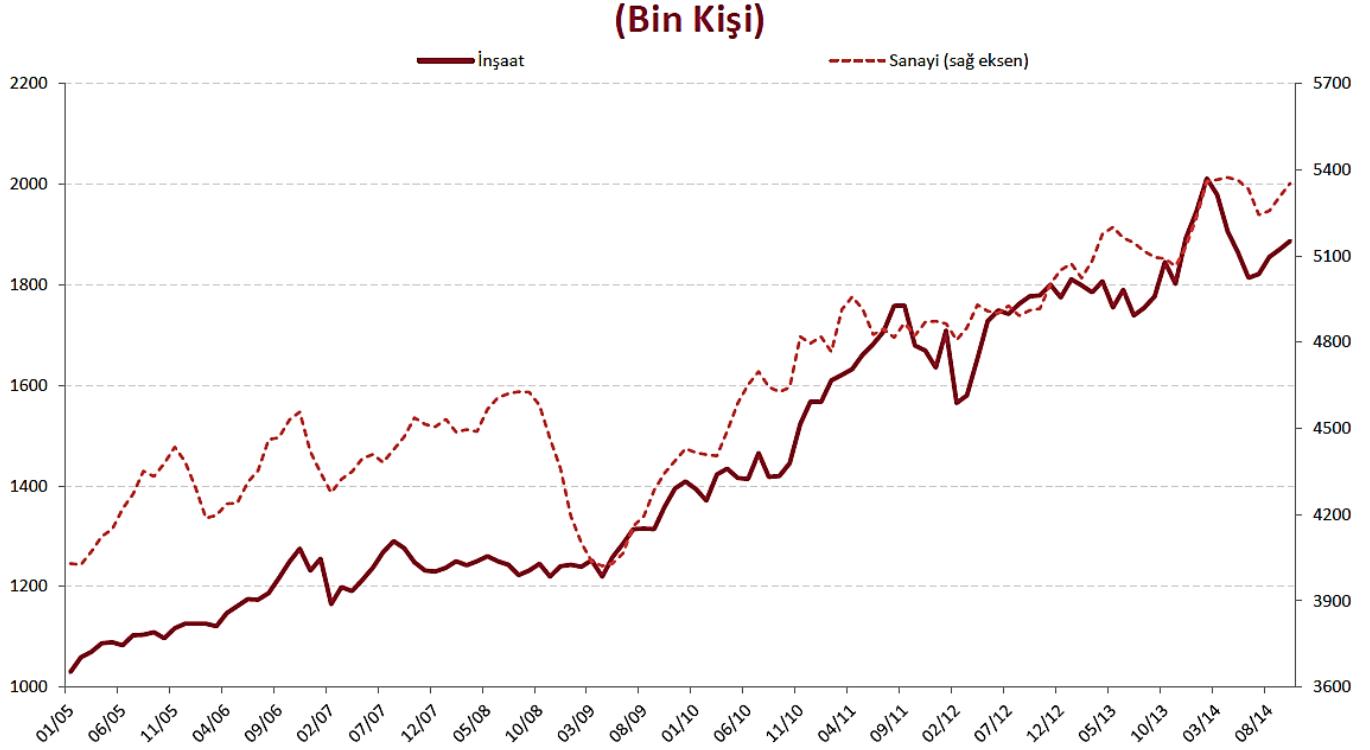
ii. İnşaat Sektörünün İstihdama Etkileri

Ekonomideki büyüme hızında 2012-2013 yıllarında görülen düşüş neticesinde işsizlik oranlarında artışlar görünmüştür. Ancak 2014 yılı ikinci yarısından itibaren talep yönlü olumlu gelişmeler, enerji maliyetlerinin düşmesi ve özellikle inşaat sektöründe canlanmaya paralel olarak istihdamda artış, işsizlikte önceki dönemlere göre azalış olma ihtimali yüksek görülmektedir. İnşaat sektörü ve alt bileşenleri istihdamın önemli kalemi olmaya devam edecektir. Sanayi sektörü de inşaat sektörüne benzer bir eğilim sergilemekte olup birbirini besleyen bir yapıya sahip oldukları söylenebilir.

²⁴ Enflasyon Raporu-2015-I,TCMB, Ocak,2015,s.45

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 17. İnşaat ve Sanayi Sektöründe İstihdam
(2005-2014 Ağustos)



Kaynak: TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi, TCMB.

Son Veri: Ekim 2014.

İnşaat kesiminin nihai talebi 2002 fiyatlarıyla bir milyar TL artığında bütün ekonomide 48.000 bin kişiye yakın istihdamı arttır. Bunun % 60'ından fazlası doğrudan inşaat kesiminde görülmekte olup değişmeden etkilenen öbür sektörler ise Ticaret(%11), Diğer Metal Olmayan Üretim Sektörü, Metal Ürünleri (%4,5), Tarım (%2,9) ve Ulaştırma sektörü (%2,3) olarak karşımıza çıkmaktadır.²⁵

Aslında gerek inşaat gerekse sanayi sektörü birbirlerini tamamlayan sektörler olarak görülmekte olup, büyüme, istihdam gibi benzeri süreçlerde birbirlerinden çok etkilenmektedir. TUIK verilerine göre inşaat sektörü; 2011 ile 2013 yılları arası ekonomiye yaklaşık %5,8'lik bir katı sağlamıştır. İstihdam açısından ise 2013 Tuik verilerine göre; %7'lik bir etki meydana getirmiş ve işsizliği azaltmada önemli bir katkı sağlamıştır.

İnşaat sektörü bazında istihdamın özellikleri ve buna bağlı gelişimlerin incelenmesi sektörün kendine has dinamiklerinin anlaşılması adına daha doğru olacaktır. Sektörün bazı özel çalışma şartları gereken özel faaliyetlerinde daha teknolojik ekipmanın kullanılması dolayısıyla daha az ama teknik çalışanın bulunması zorunluluğu unutulmamalıdır.

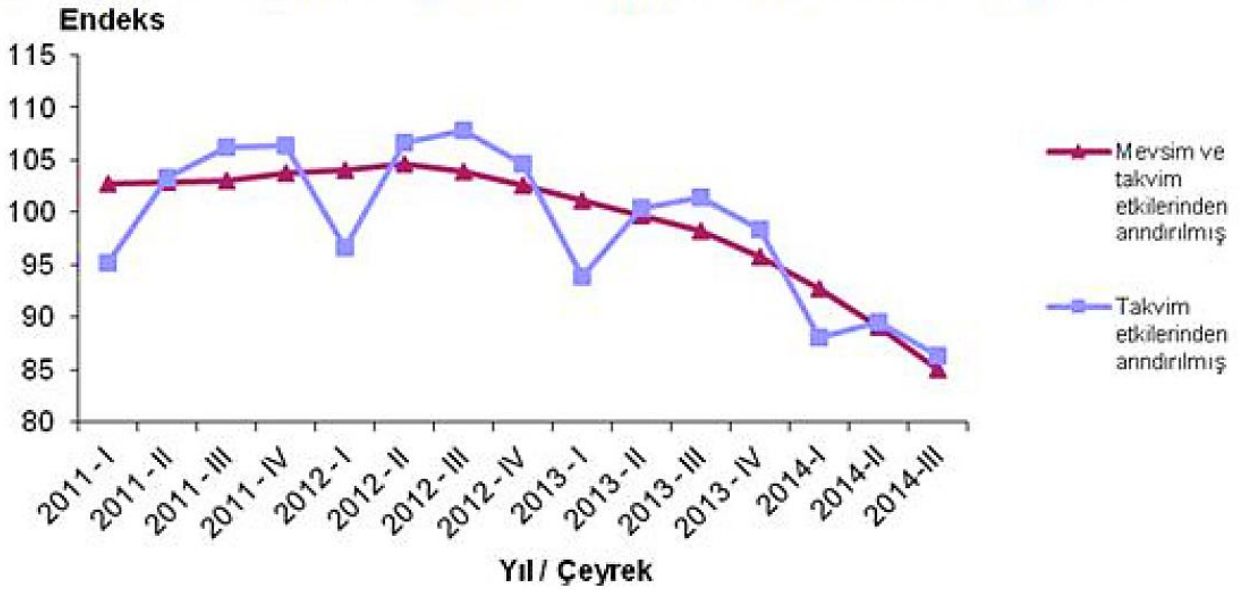
²⁵ Günlük. G-Şenesen, Kaya.T,Şenesen. Ü,'Ekonomi Dergisi',Cilt.2.No.3-Eylül 2013.s.33

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

TÜİK26 tarafından yayınlanan 'İnşaat İş Gücü Girdi Endeksi' verilerine göre; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %4,5 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %14,9 oranında düşüş göstermiştir.

Grafik 18. İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi

İnşaat sektörü istihdam endeksi (2010=100), III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2014



Kaynak: TÜİK

2014 yılı son çeyreğinde artan konut satışları ve canlılığın istihdama yansımaları beklenmelidir²⁷.

iii. Nüfus ve Bileşenleri (Kentleşme gibi) Açısından Analiz

Nüfus yapısı ve buna bağlı göç, şehirleşme, faktör gelirlerinden (Tarım, Sanayi, Hizmetler gibi) alınan payların değişime bağlı olarak ortaya çıkan durumlar hem ekonomiye etkileri hem de sosyal boyutu önem taşıyan unsurlardır. Hatta bu tip analizler 'yatırım kararı alma süreçlerinden' 'fizibilite' çalışmalarına kadar analiz edilmesi gereken noktalar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ülke nüfuslarının yapısal özellikleri ekonomiyi doğrudan etkilemektedir. Ülkemizin genç ve dinamik bir demografik yapıya sahip olması ekonomide artı bir değer olabilmektedir. Demografik özellikler tüketime dayalı

²⁶ TÜİK, 'İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2014', Sayı: 16047, 28 Kasım 2014

²⁷ 2014 yılı son çeyreğine ait veriler Şubat 2015 sonu yayınlanacaktır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

sektörler için oldukça önemli olup, gayrimenkul, beyaz ve kahverengi eşya sektöründeki satışların artmasını sağlayan en önemli etkenlerden biridir.

Demografik özelliklerin gayrimenkul sektörüne yatırım yapan yatırımcılarında karar alma süreçlerinde etkili olmaktadır, ülkemizin bu potansiyel özelliği dikkat çekici olarak nitelendirilmektedir.

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi olmuştur. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.984.302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.711.602 kişi) olarak gerçekleşmiştir.²⁸

Diğer yandan nüfus artışının yanında şehirli nüfus oranında da artışlar söz konusu olup, köyden kente göç devam etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış göstermiştir. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olma özelliğini korumuştur. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya illeri takip etmiştir.

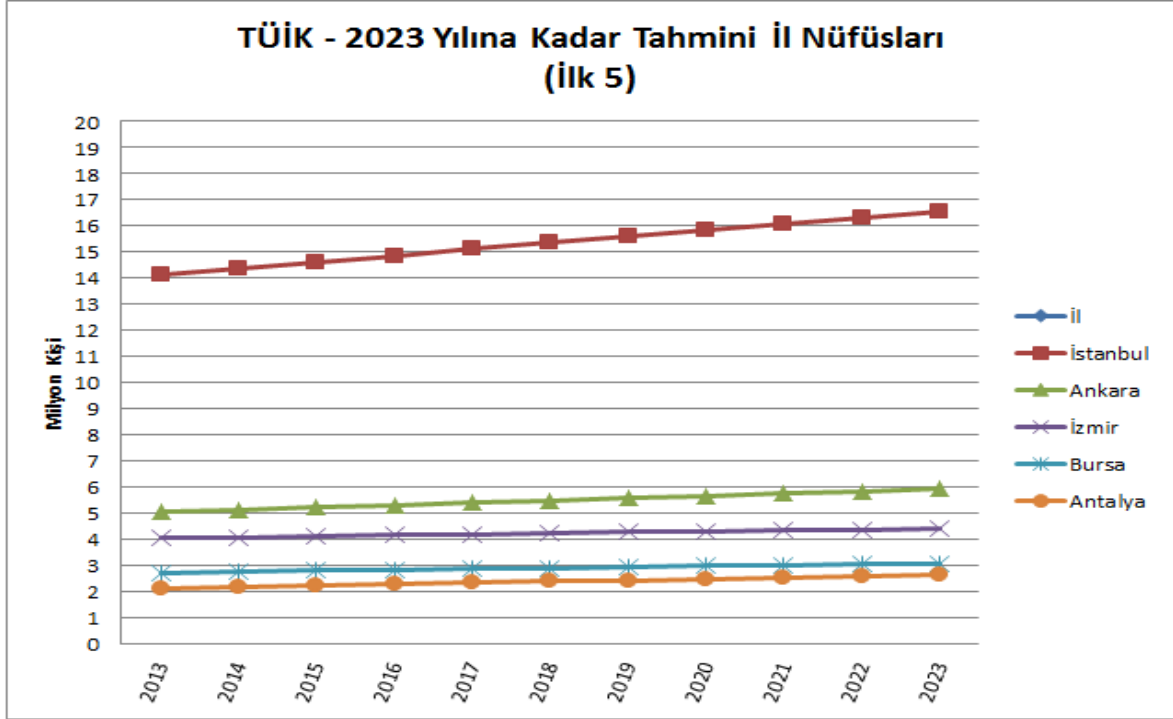
Aynı çalışmaya göre nüfus yoğunluğu açısından da “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuş, bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmiştir.

Nüfusun artış hızı, köyden kente göç, artan nüfus yoğunluğu ve genç demografik özellikler ekonomi açısından önemli değişkenler olup özellikle inşaat ve konut sektörü açısından bakıldığında ‘doğal bir konut’ talebi olabileceği unutulmamalıdır. Özellikle beş(İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya) büyük şehirde bu durum çok bariz olarak gözlenmektedir.

²⁸ TÜİK, ‘Haber Bülteni-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları’ Sayı: 18616,28 Ocak 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 19. Beş Büyük İl (İstanbul-Ankara-İzmir-Bursa-Antalya) İçin Nüfus Projeksiyonu (TÜİK)



iv. İnşaat Sektörü ve Konut Satış Göstergeleri

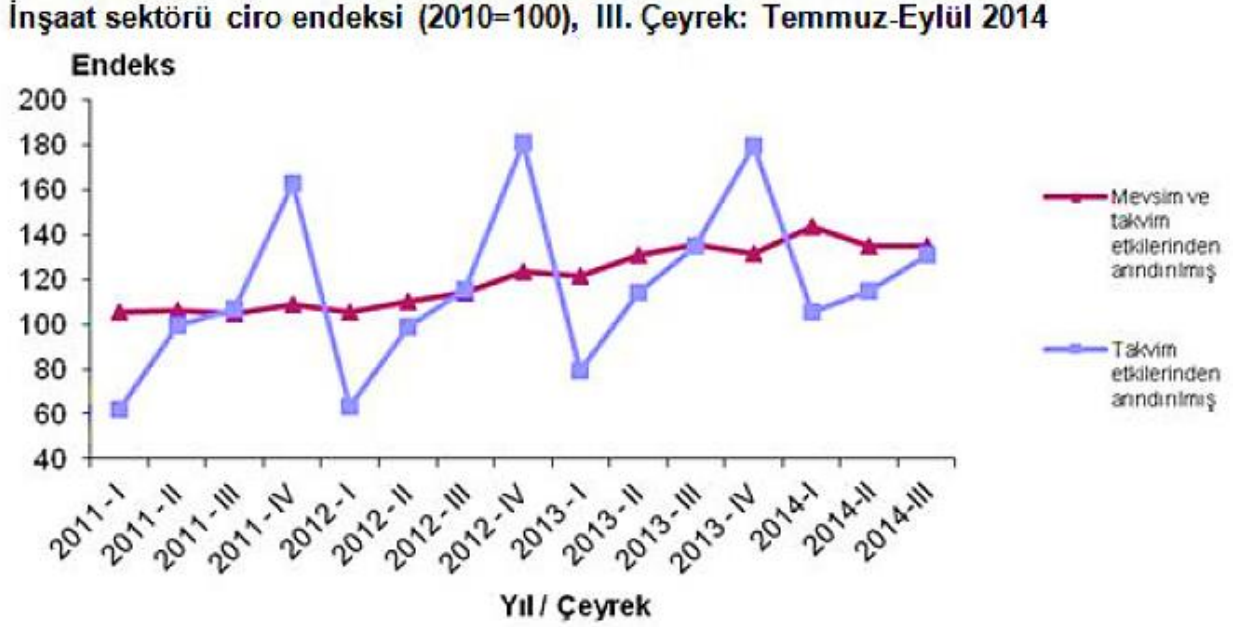
Aşağıdaki bölümde ülkemizdeki inşaat sektörü ve konut satış eğilimleri ile ilgili önemli göstergelerin analizi bulunmaktadır. Ülkemiz için inşaat ciro endeksi sektörün satışları ve bunun seyri konusunda fikir veren göstergelerden birisidir.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre aynı seviyede kaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 oranında azalmıştır²⁹.

²⁹ TÜİK, 'Haber Bülteni-İnşaat Ciro ve Üretim Endeksi', Sayı: 16043, 16 Aralık 2014

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 20. İnşaat Ciro Endeksi
(2014 III. Çeyrek)



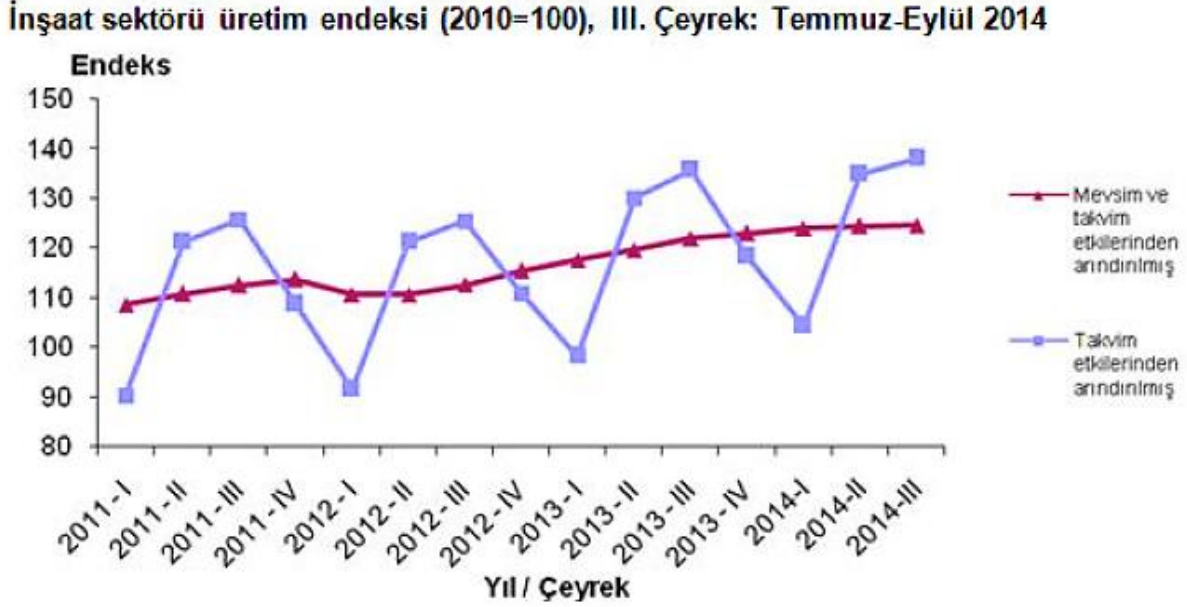
Kaynak: TÜİK

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,7 oranında arttı.

Diğer bir göstergede inşaat üretim endeksidir. İnşaat üretimindeki eğilimleri ifade eden bu endeks; üreticilerin piyasaya bakışı ve beklentilerini yansıtmaları açısından önemlidir. Şayet bir üretici satamayacağı beklentisine sahip ise üretimi azaltacaktır. Ancak inşaat sektöründe kendine özgü dinamiklerde mevcut olup, inşaat üretiminin yarıda bırakılması da mümkün olmayacağından bazı bölgelerde satışlarda yaşanabilecek durgunluğa rağmen üretim süreci devam edebilmektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 21. İnşaat Üretim Endeksi
(2014 III. Çeyrek)



Kaynak: TÜİK

Gerek ciro, gerekse üretim endeksleri son üç ayda yaşanan satış ve buna bağlı sonuçları tam yansıtmamakta olup bu yüzden yaşanan iyileşme bir sonraki endeks analizinde daha net olarak ortaya çıkacaktır.³⁰

2014 yılı itibarı ile konut satış rakamlarına baktığımızda ise; Türkiye genelinde 1.165.381 konut satış sonucu el değiştirdi. Bu sayı toplam satışlarda bir rekor olarak geçen yılki satışların %0,7 üstündedir.

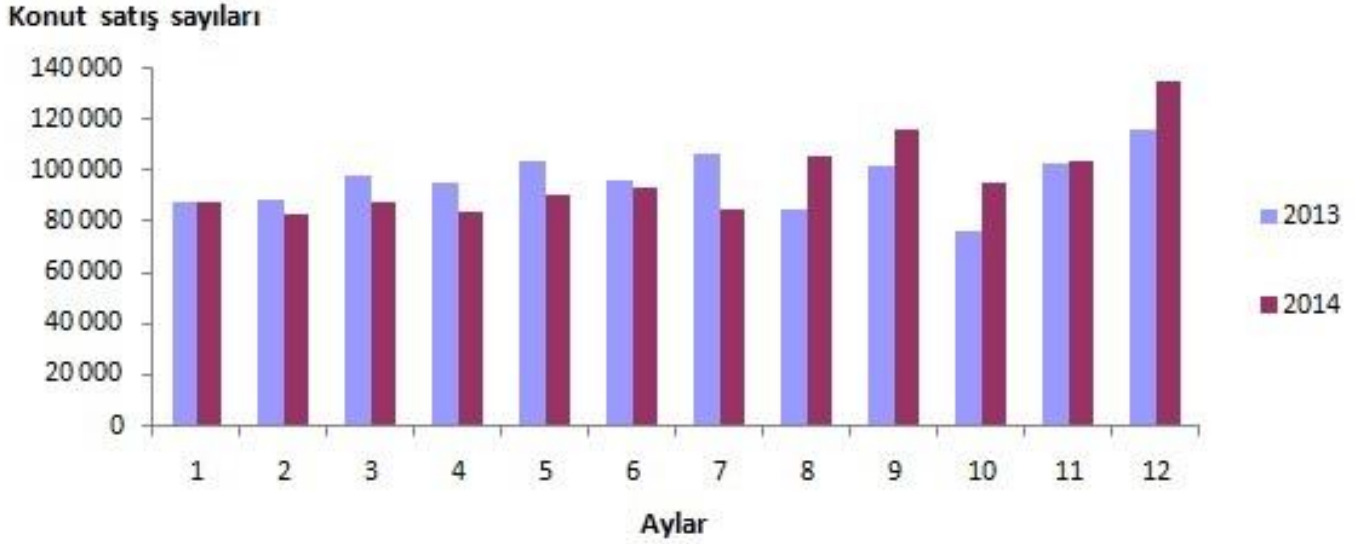
Konut satışlarında 2014 yılında, İstanbul 225.454 konut satışı ile en yüksek paya (%19,3) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 131.825 konut satışı (%11,3) ile Ankara, 71.779 konut satışı (%6,2) ile İzmir izlemiştir. 31 Türkiye genelinde satılan konutların 389.689 tanesi ipotekli, 775.692 tanesi diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

³⁰ 2014 yılı son çeyreğini kapsayan üretim ve ciro endeksleri 6.Nisan.2015 de yayınlanacaktır.

³¹ Tük,'Haber Bülteni-Konut Satış İstatistikleri' Sayı: 18551,23 Ocak 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 22. Konut Satış Sayıları
(2013-2104)



Kaynak: TÜİK

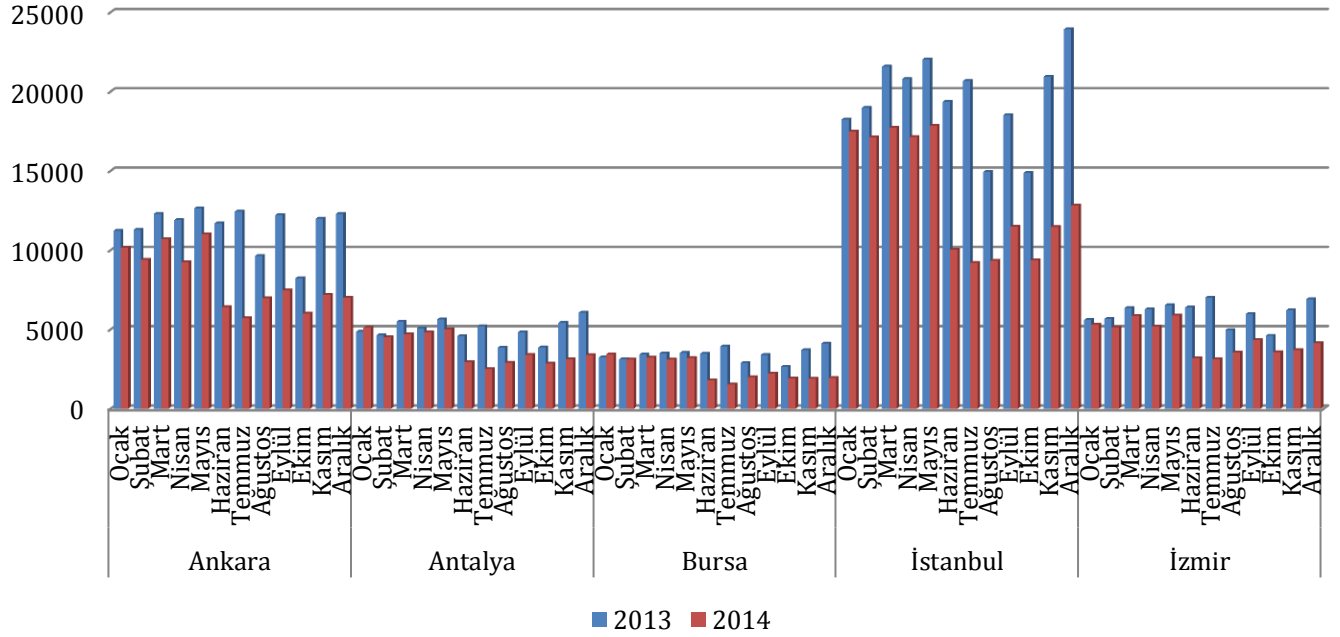
2014 yılı içinde yaşanan iki seçim, küresel dalgalanmalar neticesinde satışlar ilk 8 ay boyunca 2013 yılı satışlarının altında kalarak belli bir trendi korumaya çalışmıştır. Belirsizliklerin azalması ertelenen talebi harekete geçirmiş Ağustos ayı itibarı ile satışlar 2013 yılını geçmiştir. Yılsonunda toplam rakam olarak da 2013 yılının geçilmiş olması oldukça dikkate değerdir.

Konut satışları ile ilgili diğer bir önemli göstergede ikinci el satışlardır. İkinci eli güçlü likiditesi yüksek konut piyasalarında talebin daha iyi olduğunu ve bunun birinci el satışlarına da yansıtacağı unutulmamalıdır.

2014 yılı içinde ilk 7 aylık döneme baktığımızda; beş büyük şehirde ikinci el konut satışlarında da (satışlarda hafif düşüş olsa da) yeterli bir canlılığın sürdüğünü söylemek mümkündür. Ancak Ağustos ayı itibarı ile konut satışları piyasa beklentilerinin de üzerine çıkarak çok hızlı bir artış göstermiştir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 23. Beş Büyük Şehir Bazında 2.El Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Konut Piyasası diğer bir önemli noktada satış türleridir. İpotekli satışlar mali sistemin konut satışlarındaki etkisi ve ilişkisi bakımından izlenmesi gereken bir hususudur. Diğer satışlar ise genellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, inşaat firmalar ve müteahhitlerin kendi finansman sistemlerini kullanarak yaptıkları satışlardır. Satış yöntemlerini ağırlığını değiştiren en önemli etkenler ise faiz oranları ve talep canlılığı gösterilebilir.

Türkiye genelinde 2013 yılında toplam 1.157.190 adet konut satılmış olup bunun 460,112 adedi ipotekli olarak satılırken, 697.078 adedi ise diğer satış türleri ile el değiştirmiştir.

2014 yılında ise; toplam 1.165.381 adet konut satılmış olup bunun 389.689 adedi ipotekli olarak satılırken 775.692 adedi ise diğer satış türleri ile el değiştirmiştir. Bir önceki seneye göre ipotekli satışların düşmüş, diğer satış türünün artmış olmasını konut kredi faizlerinde ve dövizde yaşanan dalgalanmayla açıklayabiliriz. Benzer bir durum konut ve emlak piyasasının en yoğun olduğu üç büyük ilimizde de mevcuttur.

Tablo.10. Konut Satış Türlerine Göre Üç Büyük İldeki Satış Adetleri

	Satış Toplamı 2013 Yılı	İpotekli	Diğer	Satış Toplamı 2014 Yılı	İpotekli	Diğer
İstanbul	234.789	106.977	127.812	225 454	87 757	137 697
Ankara	137.773	61.994	75.779	131 825	49 915	81 910
İzmir	72.421	32.207	40.214	71 779	26 648	45 131

Kaynak: TÜİK

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

6302 sayılı Tapu ve Kadastro Kanununda Mayıs 2012 de yapılan değişiklikle yabancıların Türkiye den taşınmaz almaları önündeki kısıtlar kaldırılmıştır. Kanunun ilk somut etkisi kendisini 2013 de göstermiş ardından geçtiğimiz yılda ilgi artarak devam etmiştir.

Tüik verilerine göre; Türkiye genelinde 2014 yılında yabancılara 18.959 adet konut satılmıştır. Yabancılara konut satışlarında 2014 yılında ilk sırayı 6.542 konut ile Antalya, ikinci sırayı 5.580 konut ile İstanbul almıştır. İstanbul'u 1.191 konut satışı ile Aydın ve 1.051 konut satışı ile Muğla izlemiştir.

Tablo 11. Yabancılara Yapılan Konut Satış Adetleri

	Ocak-Aralık 2013	Ocak-Aralık 2014
Toplam	12 181	18 959
İstanbul	2 447	5 580
Antalya	5 548	6 542
Yalova	284	765
Bursa	375	954
Mersin	545	783
Sakarya	103	512
Aydın	1 112	1 191
Muğla	1 053	1 051
Ankara	175	369
Trabzon	56	225
Diğer	483	987

Kaynak: TÜİK

v. İnşaat ve Konut Sektöründe Faiz Etkisi

Türkiye’de gayrimenkul sektörünün ‘belli standartlarda barınma’ görevi dışında ‘yatırım aracı’ olma özelliği de sürmektedir. Belli bir vadede konut yatırımını daha kolay hale getiren en önemli dış kaynakta banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır.

Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişiklikle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan ‘faiz’ değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir.

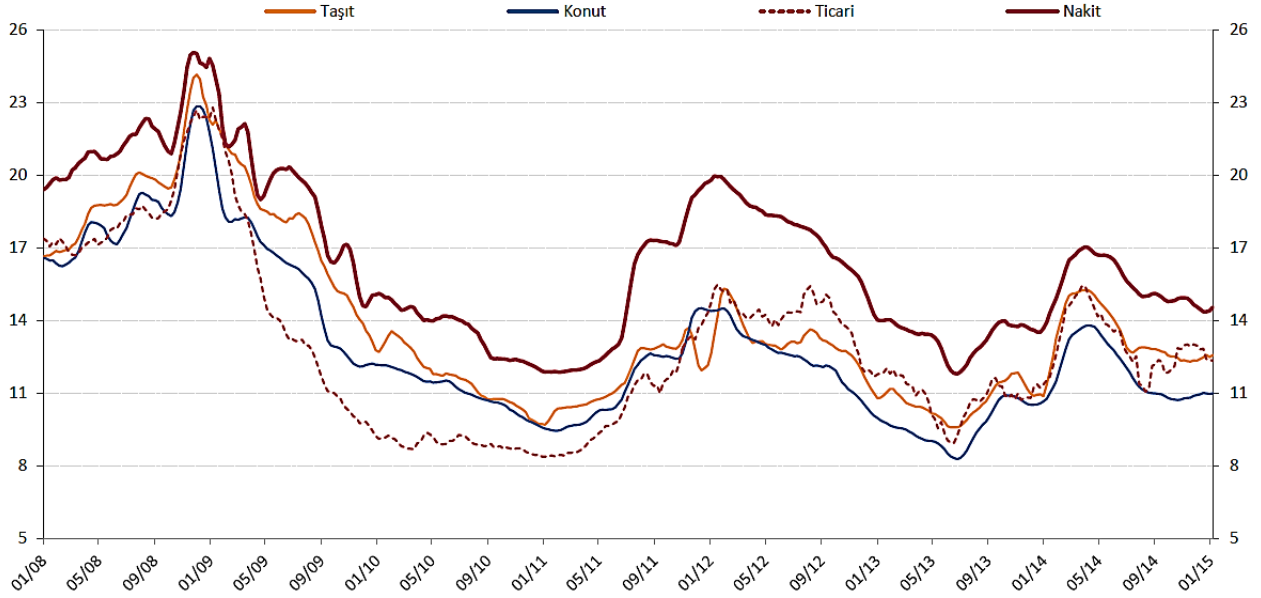
2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemekte dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır.³²

³² Kaya,Aslı.a.g.e.s.16

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 24. Kredi Faiz Oranları
(Akım Veriler, Yıllık Faizler, Yüzde,
4 Haftalık Hareketli Ortalama)



Kaynak: TCMB.

Son Veri: 09 Ocak 2015.

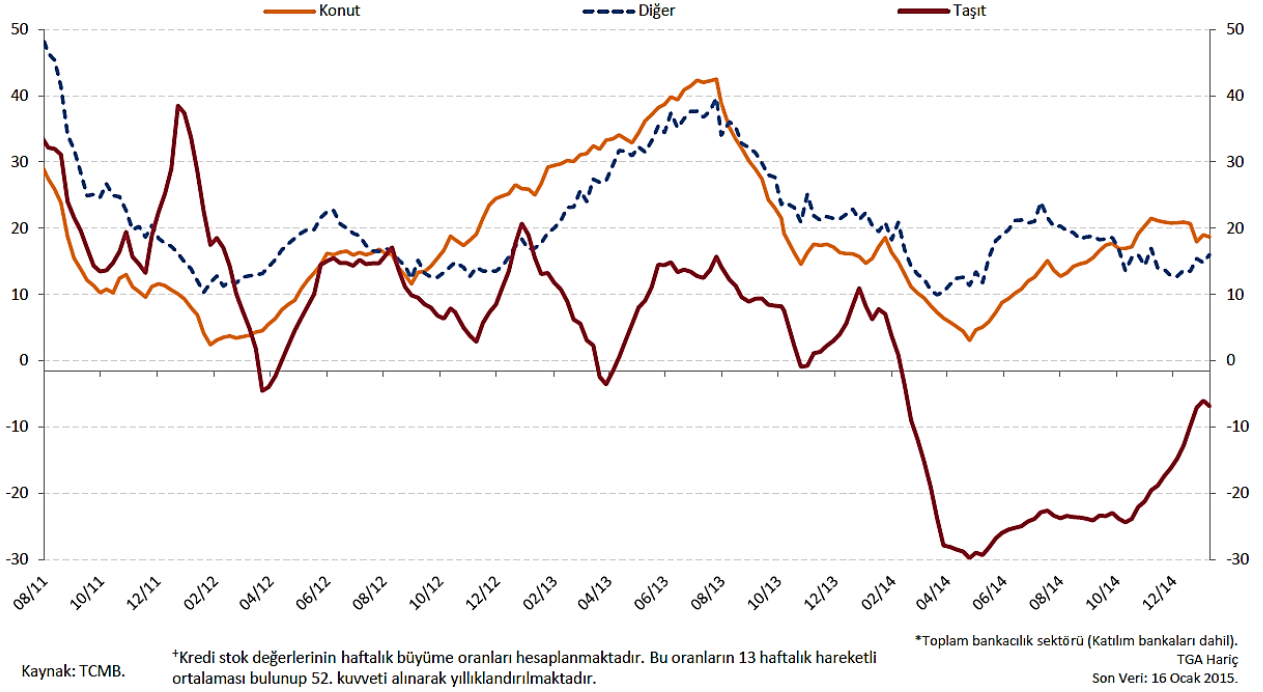
Türkiye’de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002-2013 Mayıs döneminin ardından FED’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. Ardın tüm dünya ülkelerini etkileyen Doların değerlenme süreci hızlanmış bunun üzerine ilgili merkez bankaları kendi önlemlerini alarak kur ve dövizle bağlı kırılganlıklarını azaltmaya çalışmışlardır. Özellikle bu aşamada Merkez Bankalarının yerel para faizlerini hızla yükselttikleri görülmüştür. T.C.M.B da faiz-kur-büyüme-istihdam gibi dengeleri gözetmeye çalışarak 2014 son çeyreğine kadar faizleri yüksek seviyede tutmuş ardından dış konjonktür ve iç şartların etkisiyle kademeli bir faiz azaltımına gitmiştir.

Faizlerdeki değişimin en önemli uzantısı hane halkı tasarruf ve harcama eğilimleri üzerinde olmaktadır. Uzun bir aradan sonra 2014 yılında hane halkı yükümlülükleri, finansal varlıklarına kıyasla daha ılımlı bir artış göstermiş, yükümlülük/varlık dengesi kademeli olarak iyileşerek 2012 yılı seviyelerine gerilemiştir.

2014 yılı ikinci yarısından itibaren gerileyen faiz oranları ile genel beklentilerin iyileşmesi başta konut olmak üzere taşıt kredilerinde artış yaşanmasına neden olmuştur. Diğer yandan ihtiyaç ve tüketici kredilerinde görülen nispi düşüş alınan makro ihtiyati önlemlerin sonucu olarak düşünülebilir. 2015 yılı ilk yarı itibarı ile faiz oranlarının düşme beklentisinin giderek ağırlık kazanması ve T.C.M.B’nin ölçülü faiz indirimlerine başlaması inşaat sektörü açısından oldukça önemli bir noktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 25. Tüketici Kredileri Değişimi
(13 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama⁺, Yüzde)



vi. Konut Fiyatları Değişimi

Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçim maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir.³³

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

Öte yandan konut Türkiye de gelenekselleşmiş, güvenilir ve sağlam bir yatırım aracı olma görevini de üstlenmektedir. Milli gelirden yaşanacak artış, gelir dağılımının daha da düzelmesi, beklentilerin iyi yönetilmesi ve genel risk yönetiminin iyi yapılması durumunda orta gelir seviyesinde olan pek çok kişinin de konut talebi de sürebilecektir.

³³ Büyükduman, Ahmet. 'Bir Kent Efsanesi, Konut Balonu' Scala Yayınevi, İstanbul. 2014.s.102

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Konut fiyatlarını daha doğrusu varlık fiyatlarındaki değişim yönünü görebilmek için takip edilecek en iyi yöntemlerden birisi de endekslemedir

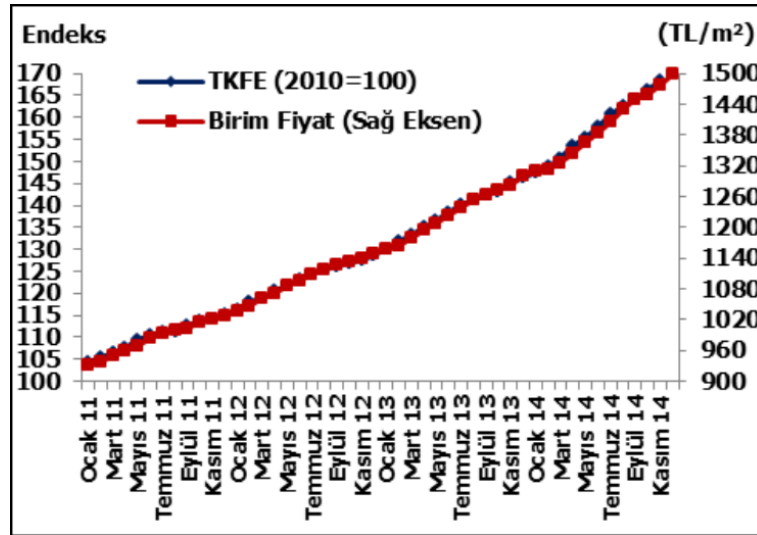
Ülkemizde konut fiyatlaması ve değişimi ile ilgili veri ne yazık ki henüz istenilen seviyede değildir. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha çok fiyat verisinin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır.

TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.³⁴

Konut fiyat ve değerlemesindeki en önemli sorunlardan biri de 'homojen' bir varlık olmamasından dolayı benzer özellikleri gösteren konutların farklı semtlerde fiyatlarının çok değişiklik gösterebilmesidir. Veya aynı semt içinde aynı sokakta bulunun bir konutun deniz görmesi, güney yönünde olması, parka yakın olması gibi hususlar bile fiyatında önemli sapmalara neden olabilmektedir. Bu nedenle TCMB Türkiye geneli için hesaplama yaparken bu sapmaları azaltıcı bir yöntem uygulamaktadır.³⁵

Bu bağlamda TCMB tarafından 29.Ocak.2015 tarihinde açıklanan konut fiyatları endeksini incelediğimizde aşağıda ifade edilen sonuçlar ortaya çıkmaktadır³⁶.

Grafik 26. Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı



Kaynak: TCMB

³⁴ TCMB endeks hesaplarında konut değerlendirme raporlarını baz alarak daha gerçekçi bir fiyat tespit etmeye özen göstermektedir.

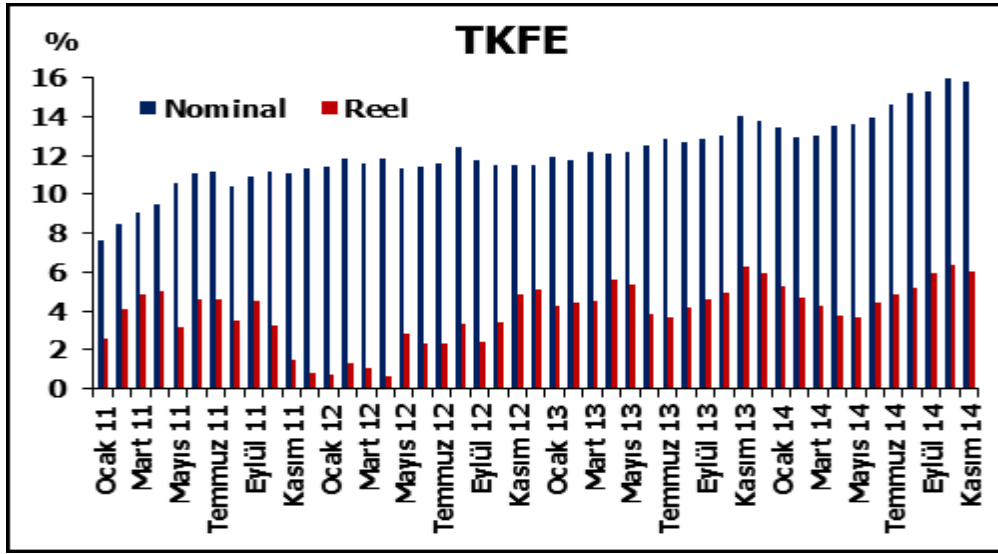
³⁵ TCMB fiyat sapmalarını azaltmak için 'tabakalanmış ortanca fiyat' yöntemini uygulamaktadır.

³⁶ TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi' 29.Ocak.2015-Konut Fiyat Endeksi üçer aylık dönemlerde hesaplanmakta olup en son açıklanan endeks Ekim-Kasım-Aralık dönemini kapsamaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE) 2014 yılı Kasım ayında(Ekim-Kasım-Aralık Dönemi) bir önceki aya(Ağustos-Eylül-Ekim Dönemi) göre yüzde 1,35 oranında artarak 168,29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,78 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 6,07 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2013 yılı Kasım ayında 1299,95 TL/m2 iken 2014 yılı Kasım ayında 1497,74 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 27.Yeni Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)

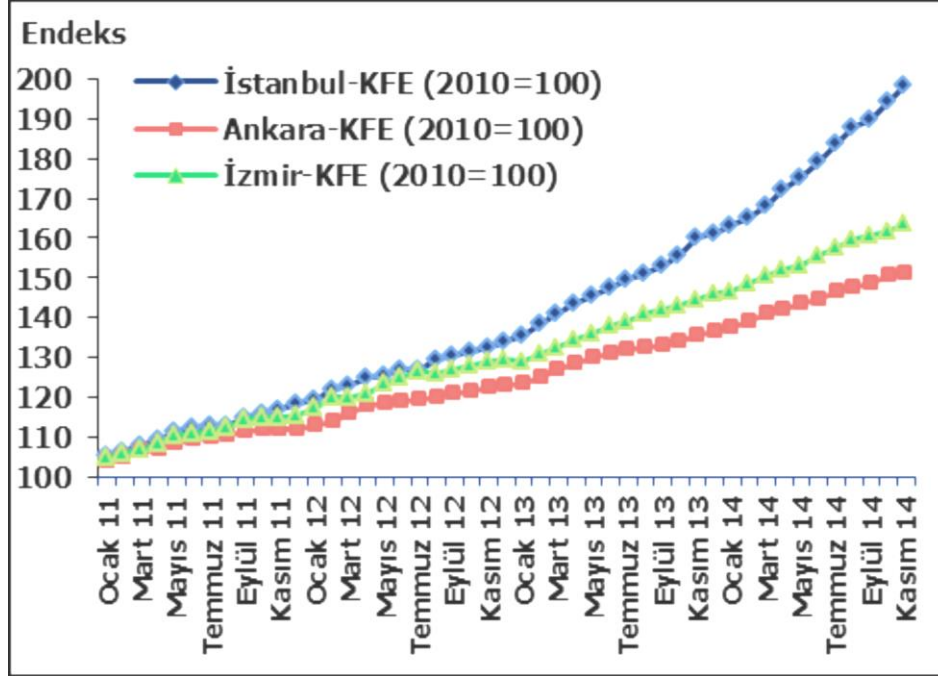


Kaynak: TCMB

Ülkemiz Konut Piyasası ve aynı zamanda ekonomik bir gösterge olarak üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri dikkatle takip edilmelidir. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2014 yılı Kasım(Ekim-Kasım-Aralık Dönemi) ayında bir önceki aya(Ağustos-Eylül-Ekim Dönemi) göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,19, yüzde 0,56 ve yüzde 1,21 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,98, 11,48 ve 12,95 oranlarında artış göstermiştir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 28. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi
(2010=100)



Kaynak: TCMB

Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2014 yılı Kasım ayında (Ekim-Kasım-Aralık Dönemi) bir önceki aya (Ağustos-Eylül-Ekim Dönemi) göre, İstanbul ve Ankara'da sırasıyla yüzde 1,51 ve yüzde 0,65 oranlarında artış görülürken, İzmir'de değişim görülmemiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 22,27, 13,35 ve 10,98 oranlarında artış göstermiştir.

Türkiye konut fiyatları analizi yapıldığında reel fiyat artışına bağlı bir balonlaşma olmadığı rahatlıkla söylenebilir. Dünyadaki konut fiyatları ile kıyaslandığında da benzer bir durum söz konusudur. Türkiye de gerek ekonomik gerekse demografik (Genç nüfus ve konut talebi) ve yasal düzenlemeler (Kentsel Dönüşüm) gereği canlı bir talebin sürmesi beklenebilir³⁷

Sonuç olarak baktığımızda ilgili dönem ve sonrası için aşağıdaki hususların dikkatle takip edilmesi gereği ortaya çıkmaktadır.

Türk ekonomisi kendine has dinamik bir yapıya sahip olup kriz ve dalgalanma sonraları toparlanmayı oldukça çabuk yapabilen bir tavır sergilemektedir. Aynı karakteristik özellik Türk İnşaat ve Konut sektörü içinde geçerlidir. Bu durumun en tipik örneği 2008 krizinden hemen sonra 2010 ve 2011 yıllarında sağlanan hızlı büyümelerdir.

³⁷ Konuyla ilgili ayrıntılı analiz için Lütfen Bakınız; Gayrimenkul ve Konut Sektörü Raporu-Aralık 2014, Bölüm V sayfa:113-138. http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/EKGYO-Aral%C4%B1k-Konut-Raporu-Final.pdf

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türk konut sektörü geçmiş yıllarda edindiği tecrübeler ve işletme bazında kurumsallaşmanın artması neticesinde arz yönlü daha esnek politikalar uygulayabilmektedir. Talep yanlı gelişmelerde ise tüketici veya yatırımcının giderek daha akılcı ve seçici davrandığı gözlemlenmektedir. Bu süreç Türk konut piyasasının orta vadede etkinleşmesi adına olumludur.

Sektör açısından diğer önemli konu başlıkları ise;

- Ülkemizin genç ve dinamik nüfusunun başta nitelikli konut olmak üzere, inşaat projelerine olan talebi,
- İstanbul'un giderek bir dünya şehri olarak önemli bir iş merkezi haline gelmesi ve bunun yabancı yatırımcı ile iş çevrelerini cezbetmesi,
- Yine İstanbul'un Uluslararası Finans Merkezi olması için yapılan alt ve üst yapı projeleri,
- 3.Bog az geçiş köprüsü, havalimanı ve tüp geçit projelerinin sağladığı yatırımcı ilgisi,
- Diğer büyük şehirler ve turizm yörelerinde gerek konut gerekse de ticari amaçlı yapılan inşaat projelerinin sürmesi ve bunlarla ilgili taleplerin belli bir canlılıkta devam etmesi,
- Deprem ve sağlıksız yapılaşmaya karşı başlatılan 'Kentsel Dönüşüm' projelerinin tüm ülkede giderek ivme kazanması,
- İnşaat teknik, uygulama ve araçlarında teknolojik gelişmelerin takip edilerek sektörün daha çabuk ve verimli şekilde çalışması,
- Yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinde yıllardır sağlanan deneyim ve başarının sektörün gelişimine sağladığı katkı,
- Makroekonomik şartların öngörülebilirliğinin artması,
- Risk algısında meydana gelen dalgalanmalardan daha az etkilenir olması
- Amerikan düşünce kuruluşu Brookings Enstitüsü, 2014 Küresel Metropol İzleme Raporunda dünyada 300 büyük şehir dikkate alınarak yapılan çalışmanın sonucu olarak; ilgili şehirler arasında, gelir ve istihdam artışında gelişmekte olan ülke şehirleri öne çıkmaktadır. İlk 10'da 5 Çin ve 4 Türk şehri kendisine yer bulmuş durumdadır.
Rapora göre; Büyük şehirlerde hızlı iktisadi büyüme bakımından Çin ve Türkiye önemli bir yer işgal etmektedir. geliyor. Türkiye'den İzmir, listenin 2'ncisi, İstanbul, 3'üncüsü, Bursa, 4'üncüsü, Ankara ise 9'uncusu olmuştur³⁸. Ekonomik gerekçelerle geleceğe yönelik beklentiler açısından yabancı yatırımcı açısından Türk şehirlerinin giderek önem kazanması;
- Ve son olarak Sayın Başbakanımız Ahmet Davutoğlu tarafından açıklanan 'Konut Alımı İçin Peşinat Yardımı' çalışması;³⁹

gibi özellikler inşaat sektörü ve tüm bileşenleri için önem arz etmekte olup süreç içinde izlenilmesi gereken ana konu başlıkları olarak görülmektedir.

³⁸ <http://www.dunya.com/izmir-istanbul-bursa-ve-ankara-ilk-10a-girdi-251251h.htm>

³⁹ <http://www.milliyet.com.tr/ilk-defa-ev-alacaklara-devlet-konut-2005200/> 28.Ocak.2015

Dönem Bilançosu Tarihinden Sonraki Olaylar

- I. TOKİ ve Şirketimiz arasında 23.05.2014 tarihinde imzalanan Protokol kapsamında satın alınan; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Orhantepe mahallesindeki 5 adet toplam 41.736,64 m² arsa (2222 ada 208-209-211-226-228 nolu parseller), daha sonrasında TOKİ'den satın alınacak arsa(lar) bedeline mahsup edilmek üzere 07.01.2015 tarihinde iade edilmiştir.
- II. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O, Şirketimiz ve Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. aleyhine İstanbul Anadolu 5. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2014/2510 Esas sayılı dosyasıyla "alacak" davası açmış olup Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O anılan davada; Şirketimiz ile Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. arasında akdedilen İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ile ilgili olarak yüklenici Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ltd. Şti.'nin mezkur sözleşmeden kaynaklanan hakedişlerinin toplam 75.000.000-TL'lik kısmının 4 adet temlik sözleşmesi ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O tarafından temlik alındığı, Şirketimiz tarafından sözleşmenin feshi nedeniyle 46.489.970,71 TL. temlik alacağını alamadığından bahisle 46.489.970,71 TL.'nin Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. ve Şirketimizden tahsilini talep etmektedir. Anılan davaya cevap verilmek üzere mahkmeden 1 aylık ek süre talep edilmiştir.
- III. Şirketimiz projelerinden İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesinin 1. Oturumu 03.03.2015 Salı günü saat 14:30' da yapılacağına dair KAP açıklaması yapılmıştır.
- IV. Şirketimiz projelerinden İstanbul Başakşehir Kayabaşı 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesinin 1. Oturumu 10.03.2015 Salı günü saat 14:30' da yapılacağına dair KAP açıklaması yapılmıştır.
- V. Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı uyarınca; Seri:III, No:48.1a Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi" başlıklı 35. Maddesi uyarınca, portföyümüzde yer alan her bir varlık için ekli tabloda yer alan değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına, 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için " Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve " Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınması karar verilmiştir.

PAY SENEDİ PERFORMANSI

PAY SENEDİ PERFORMANSI

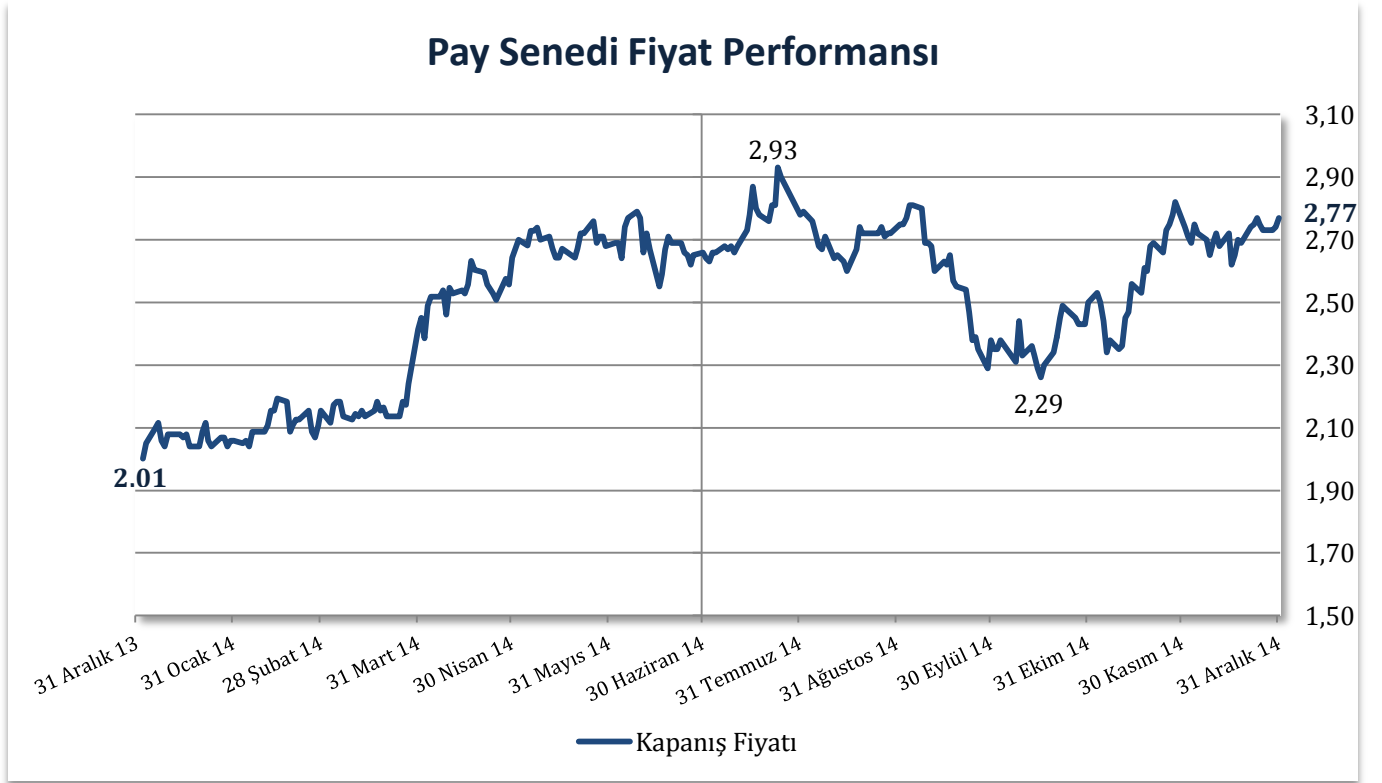
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

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

BIST KODU: EKGYO, **BLOOMBERG CODE:** EKGYO.TI, **REUTERS CODE:**EKGYO.IS

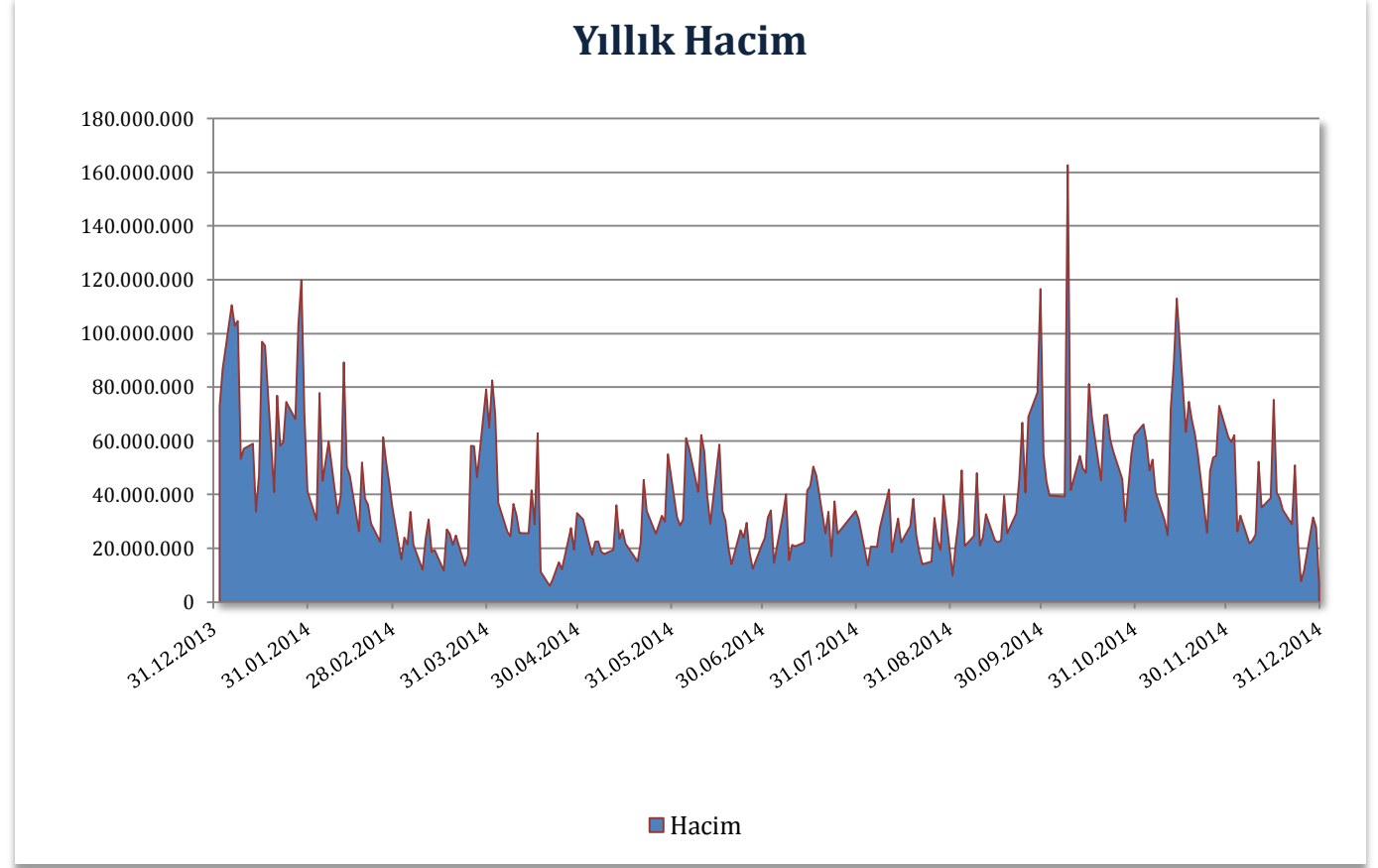
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Bir Yıllık Pay Senedi Performansı



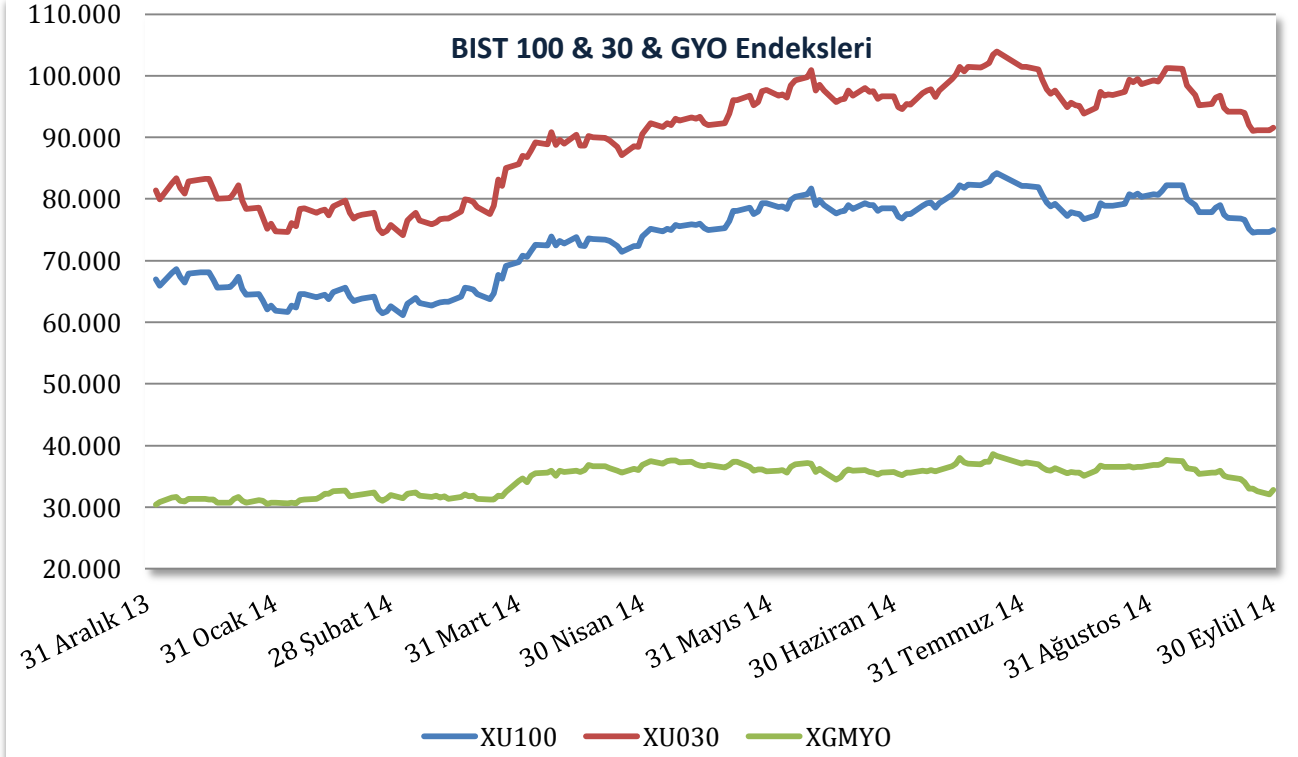
PAY SENEDİ PERFORMANSI

Bir Yıllık Pay Senesi Hacimi



PAY SENEDİ PERFORMANSI

BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma



HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Şirketi

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 01.04.2014 tarihli ve 22 - 049 sayılı kararı ile **BAŞARAN NAS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.** (Pricewaterhousecoopers) firmasının, Şirketimizin 2014 yılı Bağımsız Denetim firması olarak onaylanması ve adı geçen firma ile Sözleşme imzalanması hususunun Olağan Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.

Ekspertiz Şirketleri

Yönetim Kurulumuzun 30.01.2014 tarihinde yapılan toplantısında, Sayı / Karar No: 07 - 015 numarası ile alınan kararında; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" ile ilgili maddesi uyarınca, portföyümüzde yer alan her bir varlık için ekli tabloda yer alan değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına, 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için " **Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**" ve " **Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**" den değerlendirme hizmeti alınması karar verilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

Yeminli Mali Müşavirlik

Yeminli Mali Müşavir **Şükrü AYDIN'** dan 01.01.2014 - 31.12.2014 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz herhangi bir ilave özel denetime tabi tutulmamıştır.

Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması

F5 Görsel Sanatlar Merkezi Tic. Ltd. Şti.'den Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kreatif ve basın işi kapsamında, 12.09.2014-12.09.2015 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
5. Bina Stokları Özet Tablosu
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi
9. Genel Kurul Sonucu 2013 Yılı Karı Dağıtım Kararı

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2014 yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu, Denetçi Raporu, Konsolide Mali Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu 2015 yılı içinde Atatürk Cad. Çitlenbik Sokak No:4 Ataşehir/İstanbul adresinde yapılacak Ortaklar Olağan Genel Kurulu'na sunulmak üzere, yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

EK -1

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

**Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları
Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor**

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 27 Şubat 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

4. Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers



Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2015

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-57
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-19
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19-20
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	21
DİPNOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	21-22
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	22-23
DİPNOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	24-25
DİPNOT 8 ARSA VE KONUT STOKLARI	25-28
DİPNOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-30
DİPNOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30
DİPNOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31
DİPNOT 12 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	31
DİPNOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32
DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
DİPNOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER	33-34
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR	34-36
DİPNOT 17 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
DİPNOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	38
DİPNOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	38
DİPNOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER	39
DİPNOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	39
DİPNOT 22 FİNANSAL GELİRLER	40
DİPNOT 23 FİNANSAL GİDERLER	40
DİPNOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40
DİPNOT 25 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	41
DİPNOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41-43
DİPNOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-51
DİPNOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR	52-53
DİPNOT 29 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	53-55
DİPNOT 30 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	55
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	56-57

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş(*) 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		5.450.071	7.213.078
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.606.132	4.803.784
Finansal yatırımlar	4	236.798	644.605
Ticari alacaklar	6	1.133.473	661.101
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	26	-	57
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.133.473	661.044
Diğer alacaklar	7	469.559	504.137
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	26	26.499	6.575
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		443.060	497.562
Arsa ve konut stokları	8	740.200	440.266
Peşin ödenmiş giderler		11.544	6.644
Diğer dönen varlıklar	14	252.365	152.541
Duran varlıklar		9.503.414	6.257.904
Ticari alacaklar	6	1.220.622	1.080.313
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.220.622	1.080.313
Diğer alacaklar	7	166	171
Arsa ve konut stokları	8	8.243.895	5.162.913
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	847	1.169
Maddi duran varlıklar	10	35.897	11.268
Maddi olmayan duran varlıklar	11	1.987	2.070
Toplam varlıklar		14.953.485	13.470.982

(*) Bakınız Dipnot 2.3.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		5.711.879	4.512.022
Kısa vadeli borçlanmalar		515	-
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	5	171.757	175.635
Ticari borçlar	6	1.376.240	607.765
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	558.203	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>		818.037	607.765
Diğer borçlar	7	515.425	570.379
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		-	18
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		515.425	570.361
Ertelenmiş gelirler	15	3.527.704	3.038.081
Kısa vadeli karşılıklar		120.238	94.629
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>İlişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	3.609	2.693
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	116.629	91.936
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	-	25.533
Uzun vadeli yükümlülükler		490.322	605.352
Uzun vadeli borçlanmalar	5	434.000	594.000
Ticari borçlar		36.192	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		36.192	-
Diğer borçlar		15.130	7.204
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		15.130	7.204
Ertelenmiş gelirler	15	1.952	1.797
Çalışanlara sağlanan faydalara			
ilişkin karşılıklar	13	3.048	2.351
Özkaynaklar		8.751.284	8.353.608
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(240.687)	(139.307)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	16	2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(203)	147
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		(203)	147
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		292.674	203.386
Geçmiş yıllar karları		1.578.208	1.061.950
Net dönem karı		954.397	1.060.537
Toplam kaynaklar		14.953.485	13.470.982

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	1.804.523	2.331.138
Satışların maliyeti (-)	17	(1.032.812)	(1.311.319)
Brüt kar		771.711	1.019.819
Genel yönetim giderleri (-)	18	(89.653)	(68.175)
Pazarlama giderleri (-)	18	(22.581)	(44.117)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	170.957	138.240
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(81.387)	(41.377)
Esas faaliyet karı		749.047	1.004.390
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	15.825	36.741
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		764.872	1.041.131
Finansman gelirleri	22	253.658	84.094
Finansman giderleri (-)	23	(64.133)	(64.688)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		954.397	1.060.537
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	24	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		954.397	1.060.537
Durdurulan faaliyetler:			
Durdurulan faaliyetlerden elde edilen kar		-	-
Net dönem karı		954.397	1.060.537
Diğer kapsamlı gelirler:			
Çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüklerine ilişkin yeniden ölçümlenmeler		(350)	147
Toplam kapsamlı gelir		954.047	1.060.684
Hisse başına kazanç (tam TL)	25	0,0025	0,0039

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ ıskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
1 Ocak 2013	2.500.000	-	426.989	171.440	-	770.494	523.402	4.392.325	
Transferler	-	-	-	31.946	-	491.456	(523.402)	-	
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)	
Sermaye arttırımı	1.300.000	-	-	-	-	-	-	1.300.000	
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(139.307)	-	-	-	-	-	(139.307)	
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış	-	-	1.950.000	-	-	-	-	1.950.000	
Hisse senedi ihracında oluşan maliyet	-	-	(10.094)	-	-	-	-	(10.094)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	147	-	1.060.537	1.060.684	
31 Aralık 2013	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608	
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608	
Transferler	-	-	-	89.288	-	971.249	(1.060.537)	-	
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(454.991)	-	(454.991)	
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(101.380)	-	-	-	-	-	(101.380)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(350)	-	954.397	954.047	
31 Aralık 2014	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284	

(*) Bakınız Dipnot 16.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013(*)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem Karı		954.397	1.060.537
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19	1.743	1.373
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		(24.322)	(5.820)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		26.474	32.525
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(283.701)	(152.519)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		42	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		69	101
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		674.702	936.197
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.355.630)	(308.716)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(660.565)	(376.288)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		804.667	78.622
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		23.151	49.178
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		441.105	1.027.960
Proje mevduatlarındaki değişim		(650.445)	(7.955)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		15.280	7.433
Vergi ödemeleri/iadeleri		(20.433)	(45.417)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(168)	(10)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(2.728.336)	1.361.004
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
satışından kaynaklanan nakit girişleri		60	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(27.033)	(9.068)
Alınan faiz		29.381	20.206
Finansal varlık alımları		1.225.228	(1.140.522)
Finansal varlık geri dönüşleri		(817.421)	655.844
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		410.215	(473.540)
Pay ve diğer öz kaynağa dayalı araçların ihracından			
kaynaklanan nakit girişi	16	-	3.250.000
İşletmenin kendi paylarını ve diğer öz kaynağa dayalı almasıyla ilgili nakit çıkışları	16	(101.380)	(139.307)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		515	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(160.000)	(162.179)
Alınan faiz		259.357	71.133
Ödenen faizler		(66.305)	(57.420)
Temettüleri		(454.991)	(200.000)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	22.014	38.873
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	7	(25.780)	(55.120)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(526.570)	2.745.980
Yabancı para çevrim farklarının			
etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(2.844.691)	3.633.444
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(6)	4
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(2.844.697)	3.633.448
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	4.298.097	664.649
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	1.453.400	4.298.097

(*) Bakınız dipnot 2.3.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 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 (Dipnot 16).

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Kat:1-8 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 işler ile iştigal etmektedir. Şirket, SPK’nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirketin hâkim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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'in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayınlanmış TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politika ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket daha önce 3 Mart 2014 tarihinde yayınlamış olduğu finansal tablolarda uzun dönem stoklarda yer alan 5.783 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımlarını, ilgili maliyetlerin Şirket'in kendi kullanımı için yaptırdığı genel merkez binasına ait olması sebebiyle maddi duran varlıklara yeniden sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırma ile ilgili olarak nakit akış tablosunda da maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları ile stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler arasında gerekli sınıflandırmayı yapmıştır.

2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 32'deki değişiklik, " Finansal Araçlar": 'varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.
- TFRYK 21 - 'Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler', 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan (yükümlülük doğuran olay) kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- TFRS 10, 12 ve TMS 27'deki 'Yatırım İşletmelerinin Konsolidasyonu ile ilgili Değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirilmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- TFRS 14, "Regülasyona tabi ertelenen hesaplar" 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleştiği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı methodların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir baz olmadığı açıklanmıştır.
- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.
- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat', 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 9, "Finansal araçlar", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şunda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişikliklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaı, kauçuk ağacı, palımiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.
- TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları", 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış methodlarına ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

Şirket yukarıdaki yer alan değişikliklerin etkilerini değerlendirmektedir. Eğer var ise, gerekli olan değişiklikleri 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Şirketin hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 26'da açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

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

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları devlet tahvilleri, hazine bonoları, banka bonoları ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Devlet tahvilleri, hazine bonoları ve banka bonoları, Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri için özel olarak çıkarılmış özel tertip devlet tahvilleri hariç olmak üzere vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

Özel tertip uzun vadeli devlet tahvilleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından çıkarılarak KEY ödemelerini yapması için Şirket'e verilmiştir. Bu tahviller faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu değildir. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS")'nin belirli bir kısmını erken itfa edebilmektedir. Bu özel tertip tahviller muhasebesel bir uyumsuzluğa sebebiyet vermemek için ilişkili olduğu borçta olduğu gibi gerçeğe uygun değerini yansıtan nominal değeri üzerinde taşınmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla konut projelerinin satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan alacaklar, arsa satışından doğan alacaklar ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan ticari ünitelerin kira alacaklarından oluşmaktadır.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dâhil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve kredi ve alacaklar dışında kalan, ilk muhasebeleştirme sırasında alım satım olarak sınıflandırılmayan, kayıtlarda satılmaya hazır olarak gösterilmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu varlıklar, ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır. Bu değer, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Edinilen vadeye kadar elde tutulacak varlıkların gerçeğe uygun değeri, bunların edinilmesine esas işlem fiyatı veya benzeri finansal araçların piyasa fiyatları esas alınarak belirlenir. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir. Vadeye kadar elde tutulacak varlıklarla ilgili faiz gelirleri gelir tablosunda "Finansal Gelirler" hesabına dâhil edilmiştir. Şirket'in önceden vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar arasında sınıflandırdığı ancak sınıflandırma esaslarına uyulmadığından iki yıl boyunca bu sınıflandırmaya tabi tutulamayacak finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 6).

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 3.541 TL 37 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2013: 3.438 TL 22 kuruş).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 TL 37 kuruş kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2014: 3.438 TL 22 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Dipnot 5).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Dipnot 12).

Arsa ve konut stokları

Şirket kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 8). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar

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

2. Kamu İhale Kanunu ("KİK") çerçevesinde projelendirilen arsalar

KİK çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. KİK çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır. Kamu İhale Kanunu, Şirket tarafından bahsi geçen konutları inşa ettirmek için yüklenici firmaların seçilmesini düzenleyen bir kanundur.

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

Şirket arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

KİK çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve satışı gerçekleşmemiş konutlar ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şirket, stoklarının vade ayrımını projelendirilmemiş arsalar uzun vade, tamamlanmış konut ve ticari üniteler kısa vadede olmak üzere, ASKGP ve KİK ile projelendirilen arsalar için projelerin imalat bitim tarihlerine göre yapmaktadır.

Şirket stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde gelir tablosunda diğer gider olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü satışların maliyetinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

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

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 11).

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Şirket, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 9).

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olana seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Gelirin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

1. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

2. Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır. Risk ve faydaların devri mülkiyetin alıcıya devri ile olmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

3. KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve satılan konutların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

4. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki risk ve faydaların tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. Risk ve faydaların alıcılara genelde kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların tamamlanan konut ve ticari üniteleri satın alan alıcılara devredilmek üzere inşaat şirketlerine transferi ile beraber kaydeder. Tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 15), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 16).

5. Faiz

Tahsilâtın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Faiz gelir ve gideri

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

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 23).

Ödenmiş sermaye

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

Paylara ilişkin primler

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket'in BIST'ten almış olduğu kendi hisse senetleri hazine hisse senetleri olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Hisse başına kazanç

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

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

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

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

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

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

Temettü dağıtımı

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

Nakit akım tablosu

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 30).

2.6 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.

2.7 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 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	3	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	97.277	98.455
- Vadeli mevduat	2.496.079	4.700.613
Diğer	12.773	4.713
	2.606.132	4.803.784

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	97.280	98.458
1 aya kadar	2.496.079	4.700.613
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(12.773)	(4.713)
	2.580.586	4.794.358

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

Avro	14	1
Dolar	-	222
Sterlin	14	-
	28	223

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	(%)	(%)
	8,14	7,49

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Nakit ve nakit benzerleri	2.606.132	4.803.784
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.771)	(14.560)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.138.564)	(488.119)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(5.397)	(3.008)
	1.453.400	4.298.097

(*) 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. 1.138.564 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 7.376 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	223.031	626.338
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.767	18.267
	236.798	644.605

(*) 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 kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Aralık 2014 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 223.031 TL (31 Aralık 2013: 626.338 TL) hazine bonusu almıştır. Bonoları Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2014 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı % 8,96 (31 Aralık 2013: % 8,26)'dır. 31 Aralık 2014 itibarıyla bono vadeleri beş ve altı ay (31 Aralık 2013: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	515	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	171.757	175.635
	172.272	175.635
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	434.000	594.000
	434.000	594.000

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 TL tutarında, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilmiş iskontolu DİBS'ler bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %9,44 (31 Aralık 2013: %7,45)'tir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
2015	-	160.000
2016	220.000	220.000
2017	214.000	214.000
	434.000	594.000

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
3 aydan kısa	52.272	55.635
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	434.000	594.000
	606.272	769.635

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	468.476	65.842
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	424.283	253.530
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	224.029	237.312
Arsa satışlarından alacaklar	18.988	105.620
Kiracılardan alacaklar	1.657	1.830
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 26)	-	57
Diğer	587	384
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(4.547)	(3.474)
	1.133.473	661.101
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.732)
	1.133.473	661.101

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.268.305	1.081.555
Arsa satışlarından alacaklar	42.999	42.629
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(90.682)	(43.871)
	1.220.622	1.080.313

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	1.732	1.740
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	-
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	-	(8)
Dönem sonu, 31 Aralık	1.732	1.732

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	758.916	569.133
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 26)	558.203	-
Yüklenici firma vadeli mevduat		
faiz tahakkukları (*)	45.161	33.505
Ticari borçlar	13.960	5.127
	1.376.240	607.765

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.192	-
	36.192	-

(*) 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 3).

(**) Eskon Esenler İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile 28 Şubat 2014 tarihli İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü kapsamında 36.192 TL bedelli arsanın Şirket portföyüne girmesi ve bedelinin projenin sonunda konut teslimleri ile karşılanacağından dolayı uzun vadeli ticari borçlar altında sınıflanmıştır

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	391.001	388.170
Müteahhit firmalardan alacaklar	48.838	103.092
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 26)	26.499	6.575
Resmi dairelerden alacaklar	3.058	6.212
Diğer	163	88
	469.559	504.137

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	166	171
	166	171

Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	405.230	408.996
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Gelecek aylara ait gelirler	-	57.499
Ödenecek vergi ve fonlar	12.222	3.606
İlişkili taraflara borçlar	-	18
Diğer	9.221	11.508
	515.425	570.379

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2013: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2014 ve 2013 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	3.905	(1.074)	391.001
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	18.267	-	(4.500)	13.767
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	18.109	(20.206)	462
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			405.230
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(405.230)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	374.197	18.466	(4.493)	388.170
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	34.617	-	(16.350)	18.267
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	38.873	(38.770)	2.559
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			408.996
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(408.996)

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Aralık 2014	Yeniden Sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2013
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	577.498	256.353
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	73.361	145.129
<i>Maliyet</i>	74.276	148.013
<i>Değer düşüklüğü</i>	(915)	(2.884)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	89.341	38.784
	740.200	440.266
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	4.752.386	2.373.053
<i>Maliyet</i>	4.763.764	2.407.349
<i>Değer düşüklüğü</i>	(11.378)	(34.296)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.643.700	2.406.746
KİK ile projelendirilmiş arsalar	847.809	377.102
İnşaatı devam eden diğer projeler	-	6.012
	8.243.895	5.162.913

(*) Bakınız Dipnot 2.3.

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerlendirme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerlendirme 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 m² değerlerinden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

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

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	37.180	43.635
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	12.192	12.450
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	(625)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(37.079)	(18.280)
Dönem sonu, 31 Aralık	12.293	37.180

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Arsalar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İstanbul İstinye Arsaları	1.005.627	-
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	-	635.005
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	894.705	272.705
İstanbul Başakşehir Arsaları	703.069	521.333
İstanbul Maltepe Arsaları	688.674	-
Ankara Çankaya Arsaları	420.476	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.308	333.308
İstanbul Avcılar Arsaları	276.301	252.877
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.233
İstanbul Esenyurt Arsaları	119.879	119.313
Kocaeli Gebze Arsaları	44.376	44.602
Balikesir Merkez Arsaları	44.000	-
Bursa Osmangazi Arsaları	27.309	-
İzmir Urla Arsaları	19.537	19.537
Tekirdağ Çorlu Arsaları	15.748	15.468
İstanbul Ataşehir Arsaları	8.995	1.843
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.200	8.100
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	3.255	15.199
İstanbul Zekariyeköy Arsaları	645	344
Diğer	5.999	1.186
	4.752.386	2.373.053

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kazlıçeşme Projesi	640.004	-
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Batışehir Projesi	144.871	344.481
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118
Köy Projesi	224.209	224.209
İstanbul Kartal Projesi	186.694	186.694
Park Maveria Projesi	115.513	-
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	107.553
Kayabaşı 3.Etap Projesi	88.794	88.794
Kartal Yakacık Projesi	86.919	-
Kocaeli Derince Projesi	70.001	-
Avcılar Kapadık Projesi	79.299	79.299
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.990
Gaziosmanpaşa Projesi	62.430	62.430
Hoşdere 3. Etap Projesi	60.372	-
Hoşdere 2.Etap Projesi	47.064	47.064
Bahçetepe Projesi	28.986	88.025
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	-
Evora İstanbul - 2 Projesi	25.504	48.622
Evora İstanbul - 1 Projesi	19.147	48.404
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	8.337	-
Şehrizar Konakları Projesi	-	80.534
İstanbul Projesi	-	33.351
Sayok Park Aparts Projesi	-	20.621
Meridian Projesi	-	16.388
Diğer	96.868	94.941
	3.221.198	2.663.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	138.580	86.247
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	114.163	-
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	106.261	56.521
Ayazma Emlak Konutları Projesi	96.674	-
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	92.361	55.429
Körfezkent 3 Etap Projesi	89.341	38.481
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	86.730	43.346
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	80.624	42.087
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	62.740	35.592
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	54.167	18.975
Körfezkent 4. Etap Projesi Projesi	14.423	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	-
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	424
Emak Konut Sultanbeyli Projesi	-	38.784
	937.150	415.886

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Şehrizar Konakları	51.335	-
Birİstanbul Projesi	10.504	-
My Towerland	3.752	81.028
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	3.229
Spradon Vadi Evleri	1.142	9.991
Sultanbeyli Emlak Konutları	1.044	-
Emlak Konut Mavişehir Evleri	709	1.847
Tulip Turkuaz Konutları	403	9.959
My World Europe	-	35.604
Emlak Konut Novus Evleri	-	859
Emlak Konut Selimpaşa Evleri	-	124
Diğer	2.733	2.488
	73.361	145.129

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2014
Avcılar arsa	770	77	-	-	-	847
Başakşehir Hoşdere arsa(*)	307	-	-	-	(307)	-
Selimpaşa ticari ünite(**)	92	-	-	(92)	-	-
	1.169	77	-	(92)	(307)	847

	1 Ocak 2013	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2013
Avcılar arsa	780	(10)	-	-	-	770
Başakşehir Hoşdere arsa	-	-	-	-	307	307
Selimpaşa ticari ünite	92	-	-	-	-	92
Gebze Güzeller arsa	229	-	-	-	(229)	-
İstanbul Ümraniye arsa	2.436	-	-	-	(2.436)	-
	3.537	(10)	-	-	(2.358)	1.169

(*) İlgili arsa ASKGP uyarınca projelendirildiği için, uzun vadeli stoklara transfer edilmiştir.

(**) Selimpaşa ticari ünitesi 29 Ağustos 2014 tarihinde 297 TL bedelle satılmış olduğundan yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkarılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2013: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Avcılar arsa	847	770
	847	770

DİPNOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2014	2.469	763	2.253	5.783	11.268
İlaveler	7.642	-	616	18.115	26.373
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(102)	-	(102)
Amortisman gideri (-)	(167)	(218)	(615)	-	(1.000)
Değer düşüklüğü (-)	(642)	-	-	-	(642)
Net defter değeri	9.302	545	2.152	23.898	35.897
Maliyet	10.898	1.090	5.376	23.898	41.262
Birikmiş amortisman (-)	(954)	(545)	(3.224)	-	(4.723)
Değer düşüklüğü (-)	(642)	-	-	-	(642)
Net defter değeri	9.302	545	2.152	23.898	35.897

Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2013	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2013	2.534	320	1.651	-	4.505
İlaveler	-	625	1.108	5.783	7.516
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(65)	(182)	(506)	-	(753)
Net defter değeri	2.469	763	2.253	5.783	11.268
Maliyet	3.255	1.090	4.906	5.783	15.034
Birikmiş amortisman (-)	(786)	(327)	(2.653)	-	(3.766)
Net defter değeri	2.469	763	2.253	5.783	11.268

(*) Bakınız Dipnot 2.3.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2013	1.191	879	2.070
İlaveler	72	588	660
Amortisman gideri (-)	(287)	(456)	(743)
Net defter değeri	976	1.011	1.987
Maliyet	1.883	1.996	3.879
Birikmiş amortisman (-)	(907)	(985)	(1.892)
Net defter değeri	976	1.011	1.987

31 Aralık 2013	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2013	673	465	1.138
İlaveler	875	677	1.552
Amortisman gideri (-)	(357)	(263)	(620)
Net defter değeri	1.191	879	2.070
Maliyet	1.812	1.403	3.215
Birikmiş amortisman (-)	(621)	(524)	(1.145)
Net defter değeri	1.191	879	2.070

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	69.699	59.996
Maliyet giderleri karşılığı	46.930	31.940
	116.629	91.936

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
1 Ocak	59.996	60.508
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	16.559	13.223
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(6.856)	(13.735)
31 Aralık	69.699	59.996

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler karşılığı	3.609	2.693
	3.609	2.693

Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	3.048	2.351
	3.048	2.351

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İskonto oranı (%)	3,95	3,49
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	4,68	5,62

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	2.351	2.023
Hizmet maliyeti	283	256
Faiz maliyeti	232	228
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(168)	(9)
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	350	(147)
Dönem sonu, 31 Aralık	3.048	2.351

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	142.778	70.625
Vergi dairesinden alacaklar (**)	44.247	12.495
Devreden KDV	38.306	5.840
Gelir tahakkukları	27.034	38.001
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (*)	-	25.533
Diğer	-	47
	252.365	152.541

(*) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 31 Aralık 2013 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Şirket, 2014 yılında damga vergisi borçlarını yüklenicilerden tahsil ederek vergi dairesine gerekli ödemeyi yapmış olduğundan borç ve alacak kapatılmıştır.

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Damga vergisi borçları (*)	-	25.533
	-	25.533

(*) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 31 Aralık 2013 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Şirket, 2014 yılında damga vergisi borçlarını yüklenicilerden tahsil ederek vergi dairesine gerekli ödemeyi yapmış olduğundan borç ve alacak kapatılmıştır.

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.406.969	2.001.157
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	630.273	544.248
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	425.730	391.507
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 26)	64.732	64.735
ASKGP konut satışları avansı	-	36.434
	3.527.704	3.038.081

(*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği ertelenmiş gelirlere ilişkin olarak Senetlendirilmiş avanslar, senet sahiplerinin diledikleri zaman senetlerini geri alabilecekleri varsayımı altında kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

(**) Şirket, ASKGP projelerinin bazılarında yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan diğer avanslar	1.952	1.797
	1.952	1.797

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL TL (31 Aralık 2013: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2013: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Pay %	TL	Pay %	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.000	50,66	1.925.000
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	167	0,00	167
Diğer	0,00	2	<0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	3.800.000	100,00	3.800.000

Paylara ilişkin primler

Şirket yönetim kurulunun 18 Ağustos 2010 tarihli ve 43 numaralı kararı ile Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, 1.875.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, 4.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 2.500.000 TL'ye yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 625.000 TL'lik kısmı temsil eden 62.500.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak Seri:I No:40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli karar ile Şirket'in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazar'ında işlem görmeye başlamıştır. Şirket bu halka arz sonucunda 625.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 1.051.989 TL nakit elde etmiş aradaki fark olan 426.989 TL de paylara ilişkin primler olarak finansal tablolarda takip edilmektedir.

Yukarıda açıklanan ilk halka arz sonucu oluşan, paylara ilişkin primlerden sonra; Şirket, 2.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000 TL'ya yükseltilmesine ve yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle Seri:I No:40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir ve söz konusu arz

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

5 Kasım 2013 tarihinde SPK tarafından onaylanarak aynı tarihte İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tarafından 5 Kasım 2013 tarih ve 36/1188 sayı ile onaylanmış ve 5 Kasım 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'na tescil edilmiştir. Şirket sermayesinin 2.500.000 TL'den 3.800.000 TL'ye artırılması dolayısıyla, ihraç edilen toplam 1.300.000 TL nominal değerli paylar, ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmiştir. Şirket bu halka arz sonucunda 1.300.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 3.250.000 TL nakit elde etmiş, satış fiyatı ile nominal hisse değeri arasındaki 1.925.000 TL tutarındaki fark ile ikincil halka arzla doğrudan ilişkilendirilmiş maliyetler mahsup edilerek paylara ilişkin primler hesabında takip edilmiştir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket, 7 Ocak 2014 ile 29 Eylül 2014 tarihleri arasında 2,10 TL - 2,45 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 46.187.318 adet ve işlem tutarı 101.379.489 TL (Tam TL) olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,22 TL olup, alış işlemleri sonucunda alınan payların toplam hisse adedine oranı %2,92 olmuştur.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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, şirketin 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.

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin tutarı 292.674 TL'dir (31 Aralık 2013: 203.386 TL). Bu tutarın tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 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/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar payı dağıtımı

2013 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 467.780 TL üzerinden, geri alınmış paylara takabül eden 12.789 TL tutarında kar payı düşüldükten sonra 26 Mayıs 2014 tarihinde pay sahiplerine toplam 454.991 TL temettü dağıtımı gerçekleştirilmiştir. Şirket bu kar dağıtımına istinaden ikincil halka arz sonrasında geri alınan hisselerine isabet eden 12.789 TL tutarındaki kar payını öz kaynak altında yer alan "Geçmiş yıllar karları" hesap kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli 02/51 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince; halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesine ilişkin olarak, payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine; bu kapsamda, kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV, No: 27 sayılı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

SPK yukarıda verilen kararlar sonrasında, asgari dağıtımını zorunlu kılan herhangi başka bir karar almamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2014	2013
Satış gelirleri		
Arsa satışları	1.174.350	1.578.921
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların satışları</i>	1.052.317	1.056.626
<i>Arsa satışları</i>	122.033	522.295
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	630.167	751.125
Kira gelirleri	1.937	2.639
	1.806.454	2.332.685
Satış iadeleri	(1.347)	(1.242)
Satış iskontoları	(584)	(305)
Net satış gelirleri	1.804.523	2.331.138
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(602.398)	(744.278)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların maliyetleri</i>	(481.212)	(553.422)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(121.186)	(190.856)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(430.414)	(566.914)
Diğer	-	(127)
	(1.032.812)	(1.311.319)
Brüt Kar	771.711	1.019.819

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ ve DAĞITIM GİDERLERİ

	2014	2013
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	29.975	23.513
Vergi, resim ve harçlar	23.977	20.790
Bağış ve yardımlar	10.000	-
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	3.635	5.117
Taşeronluk hizmetleri	3.240	5.094
Aidat ve katılım payı giderleri	2.353	2.393
Seyahat giderleri	2.032	1.426
Amortisman ve itfa payları	1.743	1.373
Mahkeme ve noter giderleri	8.855	1.347
Sigorta giderleri	1.474	1.050
Bakım ve onarım giderleri	481	230
Haberleşme giderleri	360	320
Diğer	1.528	5.522
	89.653	68.175

	2014	2013
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	13.476	34.389
Personel giderleri	5.436	2.500
Noter giderleri	1.263	6.038
Büro malzeme giderleri	1.081	341
Diğer	1.325	849
	22.581	44.117

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2014	2013
Satılan arsa maliyeti	602.398	744.278
Satılan konut ve ticari ünite maliyeti	430.414	566.914
Personel giderleri	35.411	26.013
Vergi, resim ve harçlar	23.977	20.790
Reklam giderleri	13.476	38.989
Mahkeme ve noter giderleri	10.118	7.385
Bağış ve yardımlar	10.000	-
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	3.730	5.160
Taşeronluk hizmetleri	3.262	5.103
Aidat ve katılım payı giderleri	2.353	2.393
Sigorta giderleri	2.293	1.456
Amortisman ve itfa payları	1.743	1.373
Haberleşme giderleri	379	327
Diğer	5.492	3.430
	1.145.046	1.423.611

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	2014	2013
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	79.360	75.872
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	37.155	18.280
Projelerden gecikme faiz gelirleri	30.660	7.433
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 12)	6.856	13.735
Devir komisyon gelirleri	6.157	3.455
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	2.501	5.946
Doğalgaz ve aidat gelirleri	928	3.822
İhale şartname satış gelirleri	380	-
İrad kaydedilen teminat gelirleri	105	114
Sigorta gelirleri	-	1.763
Diğer	6.855	7.820
	170.957	138.240

	2014	2013
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(47.871)	(11.414)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(16.559)	(13.223)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(12.834)	(12.450)
Mahkeme masrafları	(577)	(2.457)
Vade farkı iptalleri	(362)	(1.259)
Diğer	(3.184)	(574)
	(81.387)	(41.377)

DİPNOT 21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	2014	2013
Hazine bonusu faiz gelirleri	15.825	36.194
Ters repo faiz gelirleri	-	547
	15.825	36.741

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL GELİRLER

	2014	2013
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	253.568	83.986
Kur farkı geliri	90	108
	253.658	84.094

DİPNOT 23 - FİNANSAL GİDERLER

	2014	2013
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(62.427)	(63.035)
Banka komisyon giderleri	(1.443)	(1.230)
Kur farkı giderleri	(263)	(423)
	(64.133)	(64.688)

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

DİPNOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	2014	2013
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	954.396.530	1.060.536.511
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	380.000.000.000	269.944.496.438
Hisse başına kar (tam TL)	0,0025	0,0039

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin hâkim 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 Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret 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 Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

Yenilenen TMS 24- İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları’nın ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket’in devlet bankaları (T.C.Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 5 ve 7’de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları’nda tutmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2014 itibarıyla devlet bankalarında 2.269.959 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 4.455.051 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 2014 senesinde 253.568 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (2013: 95.056 TL). Şirket’in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3’te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	-	57
	-	57

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	20.940	1.025
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş. O.G.	5.559	5.550
	26.499	6.575

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	558.203	-
	558.203	-

(*) Şirket, hâkim sermayedarı olan TOKİ'den 2014 yılı içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu 524.607 TL ve tahakkuk eden faizi ise 33.596 TL'dir.

İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	-	3
	64.732	64.735

ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

	2014	2013
İlişkili taraflardan alımlar		
TOKİ	2.578.467	748.127
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş Ortak Girişimi	-	9
	2.578.467	748.136

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2014	2013
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	121.390	-
Emlak Paz. – Cathay Ortak Girişimi	1.795	958
Emlak Pazarlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	67	62
	123.252	1.020

İşletmenin, (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 tanımladığı, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür yardımcıları ve Genel Müdür Danışmanı'na ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydaları aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.308	1.430
	1.308	1.430

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Şirket, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Şirketi diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Şirket yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	172.272	210.938	54.283	156.655	-	-
Ticari borçlar	1.376.240	1.376.240	1.376.240	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
	1.548.512	1.587.178	1.430.523	156.655	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	434.000	480.163	-	-	480.163	-
Ticari borçlar	36.192	36.192	-	-	36.192	-
Diğer borçlar	15.130	15.130	-	-	15.130	-
	485.322	531.485	-	-	531.485	-
	2.033.834	2.118.663	1.430.523	156.655	531.485	-

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	175.635	215.092	57.542	157.550	-	-
Ticari borçlar	607.765	607.765	607.765	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	25.533	25.533	25.533	-	-	-
	808.933	848.390	690.840	157.550	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	594.000	669.849	-	-	669.849	-
Diğer borçlar	7.204	7.204	-	-	7.204	-
	601.204	677.053	-	-	677.053	-
	1.410.137	1.525.443	690.840	157.550	677.053	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	8,14	7,49
Ticari alacaklar	8,96	9,01
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	9,39	7,45
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	9,39	7,45

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	2.496.079	4.700.613
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	606.272	769.635

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 6.732 TL (31 Aralık 2013: 336 TL) artacak veya azalacaktı.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014				Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	
Nakit ve nakit benzerleri	2.496.079	-	-	110.053	2.606.132
Finansal yatırımlar	223.031	-	-	13.767	236.798
Ticari alacaklar	685.987	223.457	1.220.622	224.029	2.354.095
Diğer alacaklar	-	48.838	-	420.887	469.725
Arsa ve konut stokları	-	-	-	8.984.095	8.984.095
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	252.365	252.365
Peşin ödenmiş giderler	1.003	-	-	10.541	11.544
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	847	847
Maddi duran varlıklar	-	-	-	35.897	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	1.987	1.987
Toplam varlıklar	3.406.100	272.295	1.220.622	10.054.468	14.953.485
Finansal borçlanmalar	52.272	120.000	434.000	-	606.272
Ticari borçlar	-	13.960	-	1.398.472	1.412.432
Diğer borçlar	-	-	-	530.555	530.555
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	3.529.656	3.529.656
Çalışanlara sağlanan faydalara- ilişkin karşılıklar	-	-	-	6.657	6.657
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	116.629	-	-	8.751.284	8.867.913
Toplam kaynaklar	168.901	133.960	434.000	14.216.624	14.953.485
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	3.237.199	138.335	786.622	(4.162.156)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2013				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	4.700.613	-	-	103.171	4.803.784
Finansal yatırımlar	626.338	-	-	18.267	644.605
Ticari alacaklar	423.789	1.080.313	-	237.312	1.741.414
Diğer alacaklar	-	103.092	-	401.216	504.308
Arsa ve konut stokları	-	-	-	5.603.179	5.603.179
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	152.541	152.541
Peşin ödenmiş giderler	1.772	-	-	4.872	6.644
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	1.169	1.169
Maddi duran varlıklar	-	-	-	11.268	11.268
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	2.070	2.070
Toplam varlıklar	5.752.512	1.183.405	-	6.535.065	13.470.982
Finansal borçlanmalar	175.635	-	594.000	-	769.635
Ticari borçlar	-	5.127	-	602.638	607.765
Diğer borçlar	-	-	-	577.583	577.583
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	3.039.878	3.039.878
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	5.044	5.044
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	91.936	-	-	8.379.141	8.471.077
Toplam kaynaklar	267.571	5.127	594.000	12.604.284	13.470.982
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	5.484.941	1.178.278	(594.000)	(6.069.219)	-

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- KİK projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	2.406.325	26.499	52.053	2.606.132
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.405.738	26.499	52.053	2.606.132
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-				
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.405.738	26.499	52.053	2.606.132
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-				
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-				
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	587	-	6	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-				
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.732	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.732)	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	57	1.746.073	6.575	109.563	4.803.784
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	57	1.745.689	6.575	109.557	4.803.784
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	57	1.745.689	6.575	109.557	4.803.784
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	57	1.745.689	6.575	109.557	4.803.784
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	384	-	6	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.732	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.732)	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Döviz cinsinden varlıklar	28	223
Döviz cinsinden yükümlülükler	(1.987)	(1.829)
Net yabancı para varlık pozisyonu	(1.959)	(1.606)

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	5	-	4	28
Toplam varlıklar	5	-	4	28
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Diğer borçlar	-	15	-	35
Ertelenmiş gelirler	-	842	-	1.953
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.987
Net bilanço pozisyonu	5	(857)	4	(1.959)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	-	104	-	223
Toplam varlıklar	-	104	-	223
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Diğer borçlar	-	15	-	32
Ertelenmiş gelirler	-	842	-	1.797
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.829
Net bilanço pozisyonu	-	(753)	-	(1.606)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam yükümlülükler	6.202.201	5.117.374
Hazır değerler	2.606.132	4.803.784
Net yükümlülük	3.596.069	313.590
Özkaynaklar	8.751.284	8.353.608
Yatırılan sermaye	3.800.000	3.800.000
Net yükümlülük/özkaynak oranı	0,41	0,04

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket' in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Şirket KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket'in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler vadeleri kısa olduğundan değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2014 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Hazine bonoları	223.031	-	-

Finansal varlıklar	31 Aralık 2013 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Hazine bonoları	626.338	-	-

DİPNOT 29 - 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 bölümler KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilmektedir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

- İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olunmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşmesi kapsamındaki "175.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 38,58 Şirket payı gelir oranına denk gelen 67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin % 38,58 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 kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır.

Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki adi ortaklık olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının "değişen şartlara göre 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. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	2.493.538	2.385.590
Alınan ipotekler	44.595	52.086
	2.538.133	2.437.676

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	22.906	7.901
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		
Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	22.906	7.901

DİPNOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş ~ Yeni Sarp İnş. Madeni Yağ. Pet. Ürünleri Tur. İth. İhr. Tic. ve San. Ltd. Şti. Ortak Girişimi taahhüdü altında olan İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nde (Saphan Finanspark), Ortak Girişimi oluşturan firmalardan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ortaklıkta bulunan %10'luk hissesinin tamamını devrederek ortaklıktan ayrılmış olup, "Öz Akar Elek. Akar. Nak. İnş. Taah. İth. İhr. Tic. ve San. Ltd. Şti."de %10'luk hisse devralarak mevcut duruma yeni ortak olarak katılmıştır. Yeni oluşan ortaklığının ünvanı "Yeni Sarp İnşaat ~ Öz Akar Elektrik Adi Ortallığı" olmuştur.
2. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O, Şirket ve Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. aleyhine İstanbul Anadolu 5. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2014/2510 Esas sayılı dosyasıyla "alacak" davası açmış olup Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O anılan davada; Şirket ile Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. arasında akdedilen İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i ile ilgili olarak yüklenici Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ltd. Şti.'nin mezkur sözleşmeden kaynaklanan hakedişlerinin toplam 75.000 TL'lik kısmının 4 adet temlik sözleşmesi ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O tarafından temlik alındığını, Şirket tarafından sözleşmenin feshi nedeniyle 46.490 TL temlik alacağını alamadığından bahisle 46.490 TL'nin Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. ve Şirket'ten tahsilini talep etmektedir. Şirket, anılan davaya cevap vermek üzere mahkemeden 1 aylık ek süre talep etmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.704.366	4.960.270
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	8.994.886	5.612.599
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		4.254.233	2.898.113
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	14.953.485	13.470.982
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	606.272	769.635
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	8.751.284	8.353.608
	Diğer Kaynaklar		5.595.929	4.347.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	14.953.485	13.470.982
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	755.956	658.269
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.453.397	4.298.094
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)	624.867	635.293
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	22.906	7.901
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT 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	2014 (%)	2013 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	65%	47%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	6%	32%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	4%	5%	<20%
6	İşletmecisi şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	7%	9%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	5%	27%	<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.

.....

1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1358 ada 1 ve 2 parsel ile 1359 ada 1 ve 2 parseller
MEVCUT KULLANIM	Projede inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bkz. İmar Durumu
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	311.852.093 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	148.987.754 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	749.611.431 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	209.891.201 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1569 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ	585.409.868 TL

2 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazma Emlak Konut Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 no'lu parseller
MEVCUT KULLANIM	Bkz. Rapor İçeriği
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJE ARSALARININ PAZAR DEĞERİ	109.860.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	113.830.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	605.175.000 TL
PROJE BÜNYESİNDE YER ALAN 1.239 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	590.100.300 TL

3 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Hoşdere 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 656 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no.lu parseller
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler başlamıştır.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	86.556.817 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	78.819.937 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	327.349.692 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	82.688.530 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 875 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	205.062.320 TL

4	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Istanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnaaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 895 ada 2 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	81.536.590 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	134.635.291 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	289.384.296 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1084 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	287.135.151 TL

5	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Istanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnaaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 894 ada 1 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	31.724.080 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	58.668.920 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	128.384.969 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 425 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	107.712.465 TL

6	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Istanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım Konut, Okul İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnaaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 895 ada 1 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	50.633.250 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	79.307.146 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	133.148.749 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 504 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	137.486.339 TL

7	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1.Etap 4.Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İncelemeleri İşleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 893 ada 2 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJE ARSASININ DEĞERİ	57.936.480 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	99.537.308 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	156.007.342 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 586 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	156.961.367 TL

8	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Gaziosmanpaşa Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşleri Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 3525 ada 5 no.lu parsel ve 6784 ada 1 no.lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	3525 ada 5 no.lu parsel: (Ticaret + Hizmet Alanı Emsal:2,50, H: Serbest) 6784 ada 1 no.lu parsel: Turizm + Hizmet Alanı Emsal:2,50, Hmaks: Serbest)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	137.998.545 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	60.589.020 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	389.461.481 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	116.838.444 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 448 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	254.293.215 TL

9	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3.Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İncelemeleri İşleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi'nde 1924 ada 10 parsel ile 1927 ada 2 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	25.016.385 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	97.579.322 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	126.957.960 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 875 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	122.487.750 TL

10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 Ada 5 Parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde A ve B Blok inşaatları devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Resmi Kurum Alanı E:1 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	57.325.631 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	126.476.894 TL

11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı 3. Etap Evvel İstanbul Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 884 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel ve 889 ada 1 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumda olup proje geliştirilmesi için yapı ruhsatları (sadece 884 ada 1 parsel) alınmıştır.
İMAR DURUMU	T1 Alanı (Ticaret + Konut), Emsal: 2, Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	162.380.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	160.595.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	700.545.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	182.140.000 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 678 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	265.048.700 TL

12 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Finans Merkezi Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu 3328 ada 1, 13 ve 14 no'lu parseller
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumda olup proje geliştirilmesi için yapı ruhsatları alınmıştır.
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	10.977.400 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA SÖZLEŞMEYE GÖRE DÜŞEN MİKTARI	30.700.000 TL

13 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent 4. Etap Emlak Konut Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1925 ada 2 no'lu parsel ile 1930 ada 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumda olup proje geliştirilmesi için yapı ruhsatları alınmıştır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Toplu Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Hmax: 30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJE ARSALARININ PAZAR DEĞERİ	37.430.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUyla PAZAR DEĞERİ	39.040.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	226.730.000 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1096 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	204.678.200 TL

14 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Esenler Emlak Konutları
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada, 16 parsel
MEVCUT KULLANIM	Hafriyat işleri devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Ticaret + Hizmet + Konut Alanı, Emsal (E): 3.00 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	27.450.000 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.205.400 TL

15 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Esenler Emlak Konutları
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.10.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1095 ada, 16 parsel
MEVCUT KULLANIM	Hafriyat işleri devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Ticaret + Hizmet + Konut Alanı, Emsal (E): 3.00 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	24.110.000 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 989 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	482.065.500 TL

16 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mavera Park projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.10.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kayabaşı 4. Etap Projesi, Mavera Park Projesi, 883 ada, 1 parsel ile 889 ada 1 parsel Başakşehir / İSTANBUL
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri henüz başlamamıştır
İMAR DURUMU	Ticaret + Konut Alanı, Emsal (E): 2,00 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	211.020.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	207.785.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.052.065.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	315.620.000 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 672 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	346.299.500 TL

17 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sofa Loca Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48758 ada 2 parsel
MEVCUT KULLANIM	Henüz inşaat başlamamıştır.
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	37.545.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	37.005.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	180.000.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	54.000.000 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 156 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	103.695.900 TL

18 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1357 ada 1 parsel ile 900 ada 3 parseller
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	489.766.363 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	127.339.254 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	726.836.363 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	188.977.454 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 957 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	319.199.299 TL

19

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mah. 1562 Ada 11 no.lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Proje inşaatı devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bkz İmar durumu
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	1.055.955.355 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	440.185.821 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.682.727.143 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	538.472.686 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1.871 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	879.567.864 TL

20

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Küçükçekmece Halkalı 2. Etap Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 11 no.lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Projede inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Ticaret Alanı Emsal:1,75
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	116.400.401 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	60.589.020 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	293.616.675 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	89.553.085 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 736 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	218.640.413 TL

21

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla 2. Etap 1. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi'nde 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	429.718.218 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	137.509.830 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	616.432.334 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	197.258.347 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 2682 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	588.656.413 TL

22

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla 2. Etap 2. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi'nde 101 ada 4 parsel, 102 ada 1 parsel ile 105 ada 3 parseller
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmekte olup, kısmen yaşam başlamıştır.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	397.822.475 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMİN PAZAR DEĞERİ	132.881.368 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	624.117.738 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	203.774.441 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 977 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	264.479.680 TL

23

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Avcılar Kepadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Kepadık Mahallesi, 386 Ada 5 Parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşaat için altyapı çalışmaları başlamış olup, üzerinde konut + ticaret projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.
İMAR DURUMU	TİCARET + KONUT ALANI E:1,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	102.478.303 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMİN PAZAR DEĞERİ	85.250.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	469.970.728 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	148.400.000 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1471 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	464.479.796 TL

24

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 653 ada 2, 3 ve 5 parseller, 654 ada 1 parsel ve 656 ada 5 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bkz. İmar Durumu
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJE ARSASININ DEĞERİ	30.232.710 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	50.235.922 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	74.192.850 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 282 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	67.008.361 TL

25 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 656 ada 4 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	E=2,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJE ARSASININ DEĞERİ	37.405.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	110.305.345 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	156.067.616 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 682 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	131.573.000 TL

26 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde 652 ada 1 parsel, 653 ada 1 parsel ve 654 ada 2 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bkz. İmar Durumu
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJE ARSASININ DEĞERİ	57.835.927 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	122.988.077 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	204.000.465 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 824 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	164.624.200 TL

27 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Kartal Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 ada 1 no.lu, 9050 ada 1 no.lu, 9048 ada 2 no.lu ve 9049 ada 1 no.lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlar üzerinde faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	244.881.019 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ	238.700.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.336.742.603 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	534.697.041 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1463 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	679.266.435 TL

28

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi (Maslak 1453 Projesi)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz: Tapu Bilgileri parsel
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlar üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	1.729.625.168 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMİN PAZAR DEĞERİ	1.034.196.174 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	4.432.632.501 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	1.573.584.538 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 5214 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	4.108.441.969 TL

29

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 99.108,08 m ² , arsa nitelikli 3386 ada 1 no.lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Projede inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Emsal:1,50 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile Ticaret Alanı imarlıdır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	868.524.352 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMİN PAZAR DEĞERİ	619.425.500 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.501.947.657 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	648.090.414 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1417 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	758.434.732 TL

30

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	159.694.600 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMİN PAZAR DEĞERİ	110.482.586 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	558.459.080 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	202.162.187 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 362 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	512.389.000 TL

31

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3317 ada 5 no.lu Arsa nitelikli parsel
MEVCUT KULLANIM	Proje inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	E=2,50, H=Serbest yapılaşma koşulları ile "T1 - Ticaret Alanı"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	336.658.612 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	131.540.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	472.692.781 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	177.259.793 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 589 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	421.158.759 TL

32

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ (Seyranşehir) Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 906 Ada 3 Parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir.
İMAR DURUMU	TİCARET ALANI E:1,50 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	40.119.583 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	33.600.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	147.279.102 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 20.09.2013 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	51.520.000 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 284 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	123.323.213 TL

33

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarşinan Mahallesi, 192 ada 5 parsel, 205 ada 1 parsel, Battalgazi Mahallesi, 369 ada 1 parsel, 370 ada 1 parsel
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlar üzerinde faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	24.869.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	68.975.756 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	84.271.186 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 207 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	38.406.095 TL

34

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Istanbul Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 4. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Unikonut Projesi 374 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	Projede inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	H= Serbest, E=2,00 yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" imarlıdır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	87.634.804 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	30.632.500 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	109.574.428 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	36.573.205 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 374 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	90.813.456 TL

35

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Istanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumda olup, 1791 ada 2 parsel üzerinde konut projesi için yapı ruhsatları mevcuttur.mevcut
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	317.948.416 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	316.388.360 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.068.511.931 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 19.07.2012 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	475.687.500 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 462 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	437.165.140 TL

36

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarphan Finans Park Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada, 5 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Bkz. Rapor İçeriği
İMAR DURUMU	T1 "Ticaret Alanı" Emsal (E): 2,50 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	341.020.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	134.645.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	520.145.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	195.055.000 TL
349 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	172.008.900 TL

37

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 5. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Stüdyo 24 Projesi 501 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi 525 ada 2 parsel
MEVCUT KULLANIM	Proje İnşaatı devam etmektedir. Ağustos 2014 itibari ile projede yaşam başlamıştır.
İMAR DURUMU	H= Serbest, E=2,00 yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	59.238.108 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	20.733.338 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	61.544.588 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	21.540.606 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 501 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	56.285.100 TL

1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Burgazkent Evleri 2 adet bağımsız bölüm (daire ve dükkan)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu Mevkii, 29LIIIa pafta, 1267 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Üç Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulün bodrum katındaki 1 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile 1269 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 8 no'lu bloktaki 7 no'lu konut
MEVCUT KULLANIM	bkz. Rapor içeriği
İMAR DURUMU	1267 ada 1 parsel; Ticaret Alanı 1269 ada 1 parsel Konut Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	1.075.000 TL

2 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Mavişehir Evleri 7 adet daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26023 ada, 3 no'lu parsel beş adet 16 katlı ve 2 adet 17 katlı betonarme apartman ve arsası niteliğindeki taşınmaz bünyesinde ver alan 7 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	bkz. Rapor içeriği
İMAR DURUMU	Emsal (E): 1,50 ve Bina Yüksekliği (H _{max}): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
7 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	2.755.000 TL

3 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Şehrizar Konakları 24 adet daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 49.598,69 m2 yüzölçümlü 60 no'lu parsel üzerindeki 2 bodrum zemin 2 normal katlı çatı arası ilaveli betonarme A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, D5, E1, E2, E3, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11 bloklar 2 bodrum zemin katlı sosyal tesis bünyesindeki 24 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Konut Alanı, TAKS: 0,13 ve Hmax: 9,50 m (3 kat)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
24 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	51.851.700 TL

4 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Tuzla 1. etap 1 adet bağımsız daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, 8891 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı D1-1 Blok no'lu betonarme apartman bünyesindeki toplam 1 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	bkz. Rapor içeriği
İMAR DURUMU	Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 1,75 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	200.000 TL

5		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Soyak Park Aparts ve Evostar Projeleri 4 adet daire		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	18.12.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde kayıtlı toplam 3 adet bağımsız bölüm ile 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1 adet bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	bkz. Rapor içeriği		
İMAR DURUMU	844 ada 2 ve 3 parseller: Konut Alanı, Emsal (E): 1,25 ve Hmax: Serbest 478 ada 8 no'lu parsel: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: Serbest		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
4 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	1.265.000 TL		

6		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Park Yaşam Mavi Şehir Projesi 1 adet dükkan		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	23.12.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 26L4D pafta, 26032 ada, 1 no'lu parsel bünyesinde yer alan 32/C Giriş'in zemin katında konumlu 2 no'lu bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	bkz. Rapor içeriği		
İMAR DURUMU	Lejanti: Ticaret Alanı Emsal (E): 2,00		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	1.745.000 TL		

7		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	My Europe Projesi 4 adet daire		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	18.12.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 23 adet bahçeli karkas bina bünyesindeki B1 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, B6 Blok, 81 ve 110 no'lu bağımsız bölümler ile B4 Blok 294 no'lu bağımsız bölüm.		
MEVCUT KULLANIM	bkz. Rapor içeriği		
İMAR DURUMU	Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 2,00 ve H: Serbest		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
4 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.445.000 TL		

8		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Merkez Bina		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	22.12.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1878 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan bahçeli kargir apartman ticaret merkezi niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan B Blok, 1 bağımsız bölüm no'lu büro		
MEVCUT KULLANIM	bkz. Rapor içeriği		
İMAR DURUMU	Ticaret ve Konut Alanı KAKS: 3,80 ve TAKS: 0,60, Bina Yüksekliği (Hmax): 45,50 m		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	15.060.000 TL		

9 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze Emlak Konut 1. Etap Evleri 2 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5797 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı B4 Blokta konumlu 3 no'lu daire ile C Blokta konumlu 50 no'lu daire
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,00 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	295.000 TL

10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent 1. Etap 1 adet daire
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1916 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B3 Blokta yer alan 2 no'lu mesken
MEVCUT KULLANIM	bkz. Rapor içeriği
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (hmax): 30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	85.000 TL

11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya İlçesi Next Level, 88, 89, 90 ve 91 numaralı Ofisler Değerleme Raporu
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakuskunlar Mahallesi, 27457 Ada 4 Parsel 3525 Ada 5 No.lu Parsel
MEVCUT KULLANIM	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapının inşası tamamlanmış olup, kullanıma hazırdır.
İMAR DURUMU	Kentsel Servis Alanı E:2,50 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	7.000.000 TL

12 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi My Towerland Projesi 3 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Değerleme Raporu
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	İnşaat tamamlanmış olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	3.770.000 TL

13

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 4. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ kapsamında, Küçükbakkalköy Mahallesi Varvaç Meridian Projesi 69 Adet Bağımsız Bölüme İlişkin Değerleme Raporu
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	Projede yaşam başlamıştır.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
69 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	38.379.200 TL

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 no.lu parsel değerlendirme raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	23.12.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 no.lu parsel		
İMAR DURUMU	Emsal:4,50 Hmaks: Serbest MİA		
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	622.000.000 TL		

2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parsel değerlendirme raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	23.12.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parsel		
İMAR DURUMU	Parselin 21.473,33 m ² si Emsal:1,80 yapılaşma koşulu ile Ticaret + Hizmet Alanı, veya Emsali:2,00 Turizm geri kalanı Park ve Yol Alanı olarak planlanmıştır.		
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (İ) (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	67.214.829 TL		

3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parseller değerlendirme raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	23.12.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parseller		
İMAR DURUMU	Gayrimenkuller "Konut Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo, Yol" olarak planlanmıştır. Gelişme Konut ve Ticaret alanlarında E:1.50, Özel Sağlık Alanında ise E:1.00 dir		
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde depolama alanları bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (İ) (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	27.309.349 TL		

4		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 Ada 2 Parsel ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 Ada 3 Parsel Değerleme Raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	23.12.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 Ada 2 Parsel Ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 Ada 3 Parsel		
İMAR DURUMU	Balıkesir Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup E:0.50 Hmax =9.50 m. dir.		
MEVCUT KULLANIM	Üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (İ) (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	44.000.000 TL		

5 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 ve 2 no.lu parseller değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 ve 2 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Emsal:1,20 Hmaks: 3 kat Ticaret Alanı
MEVCUT KULLANIM	parsel üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi eski Fen İşleri Binası, EGO Otobüs Dairesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi otoparkı bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	70.000.000 TL

6 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı 9 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde konumlu toplam 547.300,77 m2 yüzölçümlü 9 adet parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	381.745.000 TL

7 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kartal 5 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9048 ada, 1 parsel, 720 ada 2, 8, 34 parseller ile 676 ada, 108 parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	21.191.627 TL

8 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Balıkuyumcu 91 parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2005
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesinde kayıtlı olan toplam 91 adet parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	313.320.000 TL

9		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya 3 adet parsel	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	24.12.2014	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi, fidanlı bahçe niteliğindeki 125 m ² yüzölçümlü 2930 ada 20 no'lu parsel, arsa niteliğindeki 200 m ² yüzölçümlü 2941 ada 6 no'lu parsel ile arsa niteliğindeki 200 m ² yüzölçümlü 2941 ada 11 no'lu parsel	
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği	
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
ARSA DEĞERİ	560.000 TL	

10		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir13 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	30.12.2014	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1864 ada 6 no'lu parsel, 3331 ada 4 no'lu parsel, 3334 ada 8 no'lu parsel, 3382 ada 2 no'lu parsel, 3384 ada 4 no'lu parsel, 3385 ada 1, 2, ve 5 no'lu parseller ile Barbaros Mahallesi, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 no'lu parsel, 2693 ada 5 no'lu parsel.	
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği	
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
ARSA DEĞERİ	35.770.000 TL	

11		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar İspartakule 10 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	19.12.2014	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde konumlu toplam 10 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)	
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği	
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
ARSA DEĞERİ	341.879.516 TL	

12		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Hoşdere 16 parsel	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	16.12.2014	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu toplam 16 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)	
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler	
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
ARSA DEĞERİ	189.970.000 TL	

13 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Hoşdere 16 Parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu toplam 16 adet parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	76.940.000 TL

14 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir 36 parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 36 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	125.171.310,20 TL

15 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Beşiktaş 1 adet parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1491 ada, 1.298,32 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Yeşil Alan
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	3.895.000 TL

16 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Büyükçekmece 1 adet parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarşinan köyü, Bababurnu Mevkii, 3-5/1 pafta, 156,20 m ² yüzölçümlü Tarla (Trafo Alanı) vasıfı 4009 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Trafo alanı
MEVCUT KULLANIM	Üzerinde trafo mevcuttur
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	15.000 TL

17 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kartal 13 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu, Yakacık ve Soğanlık Mahallelerinde yer alan 13 adet parsel (Bkz. 3.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu)
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	113.577.564 TL

18 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Esenyurt Hoşdere 8 parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu toplam 8 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	140.685.000 TL

19 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Şişli ve Sarıyer 3 adet parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 23,30 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 2 no'lu parsel ile Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 1 ada toplam 686,59 m ² yüzölçümlü park vasfındaki 158 ve 161 no'lu parseller
İMAR DURUMU	Bkz. İmar Durumu İncelemesi Bölümü
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	134.000 TL

20 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tuzla 4 adet parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, 101 ada 7,36 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 36,28 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel ve 546,76 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parsel ile 103 ada 697,43 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parsel
İMAR DURUMU	101 ada, 1 no'lu parsel: E:1,00 Sağlık Tesis Alanı 101 ada, 2 ile 3 no'lu parseller: E:1,00 Resmî Kurum (İSKİ) Alanı 103 ada, 2 no'lu parsel: Mezarlık Alanı
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	418.545 TL

21 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Finans Merkezi 4 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu 3317 ada 20, 21 ve 22 no'lu parseller ve 3328 ada 15 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	16.020.000 TL

22 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zekeriyaköy 1 adet arsa
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada, 999,87 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Teknik Alt Yapı Alanları
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	645.000 TL

23 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Arnavutköy Dursunköy 14 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii'nde konumlu toplam 14 adet parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	375.915.000 TL

24 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Karşıyaka Şemikler 1 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25L.2B pafta, 25863 ada, 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Bkz. İmar Durumu İncelemesi Bölümü
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	865.000 TL

25 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 285 pafta, 3169 ada, 6.810 m ² yüzölçümlü 236 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Bkz. imar durumu incelemesi bölümü
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	91.950.000 TL

26 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Urla parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi, L17B23A pafta, 368.342,54 m ² yüzölçümlü 1282 no'lu parsel
İMAR DURUMU	1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanı'nda kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	20.260.000 TL

27 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kastamonu Cide 2 adet parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğançaya Köyü, Harman Altı Mevkii, 1.152,78 m ² yüzölçümlü, 106 ada, 7 parsel ve Orta Gövnlük Mevkii 9.110.04 m ² yüzölçümlü, 118 ada, 8 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor İçeriği Sayfa 8
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	62.000 TL

28 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfez 5 adet parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi'nde konumlu toplam 5 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	9.760.000 TL

29 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze 49 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 187.978,70 m ² hissenin bulunduğu 49 adet parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	48.874.462 TL

30 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ Çerkezköy 17 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi'nde konumlu toplam 371.235,69 m ² yüzölçümlü 17 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor İçeriği
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	95.915.000 TL

31 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu 8 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parsel, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 29-0-1 pafta, 2564 ada, 8 no'lu parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m ² yüzölçümlü 8 adet parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	37.545.000 TL

32 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarıyer 6 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi, 360 ada, 3 ve 64 no'lu parseller, 380 ada, 17, 18 ve 38 no'lu parseller ile 1352 ada, 7 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	1.062.270.000 TL

33 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller
İMAR DURUMU	3320 no.lu parsel: Emsal:2,50 Hmaks:Serbest Konut + Ticaret Alanı Emsal:2,5 Hmaks:Serbest Yüksek yoğunluklu Konut Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Konut Alanı Emsal:0,60 Hmaks:9,50 Sağlık Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Özel Eğitim Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest Dini Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest İdari ve Sosyal Tesis Alanı Park, Ağaçlandırılacak alan, yol, refüj, teknik altyapı alanı 3321 no.lu parsel:Emsal:2,5 Hmaks:Serbest Yüksek yoğunluklu Konut Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest Dini Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest İdari ve Sosyal Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:Serbest Eğitim Tesis Alanı, park, rekreasyon alanı ve yol
MEVCUT KULLANIM	Parseller kısmen boş olup kısmen de gecekondü niteliğinde yapılaşmalar mevcuttur.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	3320 no.lu parsel; 255.823.700,00 TL 3321 no.lu parsel; 72.490.475,00 TL

34 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 953 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 953 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Bkz. İmar Bilgileri
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	95.156.250 TL

35 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 no.lu parsel ile ilgili değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 no.lu parsel
İMAR DURUMU	970 Ada 2 parsel: Konut ve Orta Öğretim Alanı, Park Alanı, Ayrık Nizam, Ön: 5 m Yan: 3 m, TAKS: 0.20-0.40, KAKS: 1.25
MEVCUT KULLANIM	Değerleme konusu taşınmazın üzerinde gecekondü niteliğinde yapılar bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	88.343.168 TL

36 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi 1531 ada 17 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi 1531 ada 17 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Taşınmaz kısmen konut, kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen ağaçlandırılacak alan ve fay hattında kalmaktadır. Konut alanı için yapılaşma koşulları Emsal:0,80, Hmaks:9,50 dir.
MEVCUT KULLANIM	Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (İ) (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	4.908.057 TL

37 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Fatih İlçesi İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 no.lu parsel ile ilgili değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Fatih İlçesi İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 no.lu no.lu parsel
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Durumu.
MEVCUT KULLANIM	Bknz: Yapısal ve teknik özellikler.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	69.607.962 TL

38 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesi 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller ile ilgili değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Durumu.
MEVCUT KULLANIM	Bknz: Yapısal ve teknik özellikler.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	774 ada 6 parsel: 704.400.432,00 TL TOKİ Hisse Değeri: 686.226.474,00 TL 774 ada 31 parsel: 45.440.000,00 TL TOKİ Hisse Değeri: 17.040.000,00 TL Toplam: 749.840.432,00 TL TOKİ Hisse Değeri: 703.266.474,00 TL

39 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parsel
İMAR DURUMU	19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Otopark olarak kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (b) (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	7.152.000 TL

40 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi muhtelif parseller ile ilgili değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 1396 ada 2 ve 3 parsel, 2775 ada 15, 16, 17, 18, 142, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 331 332, 333, 495, 522, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547 parseller ve Maltepe İlçesi Başbüyük Mahallesi 2775 ada 562, 564, 566 ve 568 no.lu parsellerdir.
İMAR DURUMU	Taşınmazlar İdari Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Rapora konu taşınmazlar üzerinde Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait 5 adet 8 katlı lojman, 1 adet futbol sahası, 1 adet basketbol sahası, 1 adet çocuk parkı, 5 adet 3 katlı Bölge Müdürlüğü idari binası, 1 adet sağlık ocağı, 1 adet akaryakıt istasyonu, 1 adet otopark ve 8 adet atölye bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	688.673.664 TL

EK - 3
İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	İlerleme Seviyesi
1	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
2	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
3	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
4	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
5	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
6	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
7	KENTPLUS MİMARŞINAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
8	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
9	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
10	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
11	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
12	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
13	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
14	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
15	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
16	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
17	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
18	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
19	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
20	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
22	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
23	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	% 77,01
24	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
25	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
26	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
27	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
28	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
29	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
30	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
31	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
32	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
33	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
34	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZI	% 64,51
35	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
36	SPRADON VADİ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
37	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 43,28
38	BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 80,24
39	BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	% 36,53
40	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	% 49,27
41	GÖL PANORAMA	İSTANBUL	AVCILAR	% 5,85
42	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	% 0,00
43	SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 23,06
44	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 66,03
45	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 64,65
46	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 53,39
47	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 38,00
48	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 42,17
49	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 18,10
50	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 53,77
51	EVVEL İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 2,69
52	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 5,01
53	ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	% 0,00
54	PARK MAVERA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 5,02
55	AVRUPARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
56	ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (SİYAHKALEM)	İSTANBUL	ESENLER	% 24,62
57	ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ÖZYAZICI)	İSTANBUL	ESENLER	% 14,42
58	ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (GÜRYAPI)	İSTANBUL	ESENLER	% 20,62
59	AYAZMA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
60	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	% 0,00
61	ATAŞEHİR RESİDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
62	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kesin Kabul Yapıldı.
63	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
64	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
65	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
66	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
67	ŞEHRİZAR KONAHLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Kesin Kabul Yapıldı.

EK - 3
İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	İlerleme Seviyesi
68	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Kesin Kabul yapıldı
69	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Kesin Kabul yapıldı
70	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 41,69
71	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 29,25
72	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Geçici Kabul Yapıldı
73	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
74	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
75	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANİYE	% 84,33
76	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
77	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
78	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 31,34
79	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL	İSTANBUL	TUZLA	% 86,14
80	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	% 91,92
81	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
82	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Tapu devri yapıldı.
83	KÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	% 0,00
84	KARTAL	İSTANBUL	KARTAL	% 9,39
85	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	Geçici Kabul Yapıldı
86	KÖRKEZKENT 3	İZMİT	KÖRFEZ	% 74,62
87	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 0,00
88	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 48,69
89	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 31,36
90	ANKARA ETİMESGUT	ANKARA	ETİMESGUT	% 0,00
91	KOCAELİ DERİNCE	KOCAELİ	DERİNCE	% 0,00
92	KÖRFEZKENT 4	KOCAELİ	KÖRFEZ	% 0,00
93	KARTAL YAKACIK	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00

**EK-4
İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU**

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİSARP İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	20.714,48	31.05.2000	11.854.794,15	181.237.392,88	Yapı ruhsatı alındı
DUMANKAYA MİKS PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP (DUMANKAYA İNŞAAT)	30.294,51	16.08.2007	27.862.311,74	82.502.500,00	Yapı ruhsatı alındı
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLI BAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	246.165.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 1 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	65.903,03	04.10.2010	25.504.012,58	88.826.440,68	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 2 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	53.022,33	04.10.2010	19.146.800,83	72.034.127,92	Yapı ruhsatı alındı
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ (VIATRANS - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ)	22.059,51	11.02.2008	230.118.122,39	467.638.254,24	Yapı ruhsatı alındı
BATİŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZI HABİBLER İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	165.326,57	19.09.2008	144.871.465,60	185.301.906,01	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30.09.2010	549.414.999,94	1.371.134.407,80	Yapı ruhsatı alındı
BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	209.362,14	01.12.2010 31.03.2011	28.985.845,42	99.728.436,79	Yapı ruhsatı alındı
KÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	02.03.2011	224.208.733,63	475.687.500,00	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 1791/2 ada/parselin 25.07.2014, 1789/4 Ada/Parselin 31.12.2014, 1790/3 Parselin 24.06.2013 tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	534.000.000,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 9051/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 14.03.2014 tarihinde alınmıştır.
BULVAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	108.693,37	01.12.2010	107.553.273,25	202.440.000,00	Projesinin Sözleşmesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013
AVRUPA KONUTLARI TEM 2 PROJESİ - İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	24.716,89	30.07.2012	62.430.238,50	105.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 3525/5 Parselin Yapı Ruhsat Tarihi 16.09.2013
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE (TAHİNCİOĞLU - KOZKEN ORTAK GİRİŞİMİ)	19.554,44	31.05.2000	7.131.240,59	190.231.000,00	3334/5 ve 3331/6 Parselin 23.08.2013 Yapı ruhsatı alındı.
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 İmzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	65.645.743,88	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
SEYRANŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	23.170,60	30.07.2008	23.295.549,61	51.520.000,00	Projenin Sözleşmesi 23.09.2013 Tarihinde imzalanmış olup, 03.03.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır
BAHÇEKENT FLORA PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	119.756,54	14.06.2011	47.064.237,81	80.832.000,00	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 Alındı.
ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	127.920,00	24.04.2013	640.003.674,20	1.568.800.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
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 Alınmıştır.
HOŞDERE 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (CİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	60.372.387,82	156.520.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.05.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMUŞOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	03.04.2014	70.001.245,10	83.198.500,00	Projenin Sözleşmesi 21.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
ANKARA ETİMESGÜT PROJESİ - (BASYAPI 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)	55.214,48	28.05.2014	86.919.134,85	123.900.000,00	Projenin Sözleşmesi 30.12.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31.05.2007	0,03	29.200.000,00	3328/14 Parselin Yapı ruhsatı alındı - 10.12.2014
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.348.666,54		3.186.137.204,49	7.568.432.236,32	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
UNİKONUT PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM (İSFAT MİMARLIK - YENİ DOĞUŞ İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	24.506,00	02.08.2007	20.835.321,73	31.466.971,90	Yapı ruhsatı alındı - 12.04.2011
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	24.506,00		20.835.321,73	31.466.971,90	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			3.206.972.526,22	7.599.899.208,22	
Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M ²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri	Açıklama	
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	61.613,42	25.02.2008	89.340.662,97	Yapı ruhsatı alındı - 18.10.2012	
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURİYAP İNŞAAT)	11.528,07	31.05.2000	23.898.853,30	Yapı ruhsatı alındı- 21.12.2012	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	14.06.2011	86.729.864,81	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (İLGİN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	106.261.410,05	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 3. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	14.06.2011	54.167.144,32	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	138.577.375,84	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 12.08.2013 Tarihinde imzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (BİNBAŞI - ZİRVE ADI ORTAKLIĞI)	31.724,08	03.12.2012	62.740.489,44	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 29.07.2013 Tarihinde imzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAG İNŞAAT)	33.755,50	30.07.2012	80.624.067,04	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	38.624,32	03.12.2012	92.361.444,62	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı	
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	113.683,84	10.03.2014	114.162.503,36	Yapı ruhsatı alındı (Siyah Kalem - Gürvayı - 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 PROJESİ	79.804,19	25.02.2008	14.423.349,05	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014)	
AYAZMA EMLAK KONUTLARI PROJESİ	99.874,55	01.12.2010	96.673.875,69	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014)	
ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI	722.237,98		959.961.040,49	-	
PROJELER TOPLAMI	3.095.410,52		4.166.933.566,71	7.599.899.208,22	

EK - 5
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2014	15.060.000,00
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	5	436,40	22.09.2011 - 17.07.2012	1.760.094,19	31.12.2014	1.141.700,00
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	31.12.2012	805.413,49	31.12.2014	858.600,00
LÜLEBURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	1.188,23	07.05.2013	1.208.400,00	31.12.2014	1.220.000,00
BİRİSTANBUL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	25	4.059,57	30.09.2013	10.906.317,91	31.12.2014	11.874.600,00
TUZLA 1 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ	1	124,95	12.12.2013	113.447,02	31.12.2014	200.000,00
TOWERLAND PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	336,24	31.10.2013	3.752.000,00	31.12.2014	4.448.600,00
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	345,07	23.11.2013	1.738.800,00	31.12.2014	1.745.000,00
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	6	720,11	31.12.2013	708.573,04	31.12.2014	2.205.000,00
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	989,00	30.04.2014	7.643.844,11	31.12.2014	7.000.000,00
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	87,37	26.05.2014	86.138,61	31.12.2014	85.000,00
SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	7	866,17	26.05.2014	1.044.406,80	31.12.2014	1.595.955,00
ŞEHRİZAR KONAKLARI	24	6.942,16	26.05.2014	51.334.513,05	31.12.2014	51.851.700,00
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	151,43	26.05.2014	130.742,57	31.12.2014	130.000,00
GEBZE 1 GÜZELLER PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ	2	298,99	31.11.2014 - 04.12.20	326.400,96	31.12.2014	295.000,00
MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ	1	139,16	17.12.2014	361.386,14	31.12.2014	395.000,00
BİNALAR TOPLAMI	85	19.335,73		85.174.871,71		100.106.155,00

EK-6
ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

KONUMU	SAYI	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2014	313.320.781,00
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 8 ADET PARSEL	8	102.794,51	24.03.2006 30.09.2010	15.748.238,41	31.12.2014	37.545.000,00
İZMİR, KONAK, UMURBEY MAHALLESİ'NDE 1 ADET PARSEL	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2014	9.195.000,00
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2014	95.915.000,00
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 5 ADET PARSEL	5	28.577,05	25.02.2008	3.254.519,76	31.12.2014	9.758.698,00
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	10	239.915,45	01.06.2007	277.149.127,55	31.12.2014	341.879.516,25
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 49 ADET PARSEL	49	187.978,68	21.03.2007 29.06.2009 17.02.2010	44.601.813,70	31.12.2014	48.874.462,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	13	21.627,91	10.11.1992 23.12.1996 31.05.2000 31.12.2012	12.660,16	31.12.2014	35.771.637,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	16	277.090,03	06.10.2011 07.08.2012	60.366.144,21	31.12.2014	76.938.700,00
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	2	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2014	62.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 5 ADET PARSEL	5	10.020,76	22.04.2012	20.015.722,61	31.12.2014	21.191.627,25
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	8	149.532,50	14.06.2011 30.07.2012	119.879.171,84	31.12.2014	140.685.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 36 ADET PARSEL	36	139.392,70	01.12.2010 07.03.2012 14.09.2012 25.09.2012 01.10.2012	104.375.343,89	31.12.2014	125.171.310,20
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 16 ADET PARSEL	14	161.693,01	14.06.2011 30.07.2012	90.878.591,55	31.12.2014	119.191.604,00
İSTANBUL, ÜMRANIYE'DE 4 ADET PARSEL	4	17.067,99	01.11.2005	1.840.000,03	31.12.2014	16.020.000,00
İSTANBUL, TUZLA 4 ADET PARSEL	4	1.287,83	31.12.2012	0,04	31.12.2014	418.545,00
İZMİR, KARŞIYAKA'DA 1 ADET PARSEL	1	2.787,00	30.12.2005	0,01	31.12.2014	865.000,00
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY'DE 1 ADET PARSEL	1	992,00	02.03.2011	1.823.539,78	31.12.2014	645.000,00
İSTANBUL, BEŞİKTAŞ'DA 1 ADET PARSEL	1	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	31.12.2014	3.895.000,00
İSTANBUL ŞİŞLİ'DE 3 ADET PARSEL	1	23,30	18.05.1990	50,49	31.12.2014	134.000,00
ANKARA, ÇANKAYA'DA 3 ADET PARSEL	3	525,00	31.08.1987	0,10	31.12.2014	560.000,00
İSTANBUL, BÜYÜKÇEKMECEDE 4009 NOLU PARSEL	1	78,10	28.04.2006	1,00	31.12.2014	15.000,00
İSTANBUL, ARNAVUKKÖY DURSUNLU'DA 14 ADET PARSEL	14	3.645.527,92	05.06.2013	333.309.400,26	31.12.2014	375.915.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 13 ADET PARSEL	13	63.249,23	24.04.2013	112.267.383,25	31.12.2014	113.577.563,60
İZMİR, URLA, BADEMLERDE 1 ADET PARSEL	1	368.342,54	24.04.2013	19.536.918,32	31.12.2014	20.260.000,00
İSTANBUL, MALTEPE, KÜÇÜKYALI VE BAŞIBÜYÜKDE 48 ADET PARSEL	48	122.977,44	28.05.2014	688.673.664,00	31.12.2014	688.673.664,00
İSTANBUL, BAHÇELİEVLER YENİBOSNA MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	36.332,34	28.05.2014	66.208.901,63	31.12.2014	67.214.829,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	1.788,00	28.05.2014	7.295.040,00	31.12.2014	7.152.000,00
BURSA, OSMANGAZI, DEMİRTAŞ MAHALLESİNDE 4 ADET PARSEL	4	54.745,33	28.05.2014	27.313.338,56	31.12.2014	27.309.349,20
BALIKESİR, MERKEZ, AKINCILAR MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	50.000,00	28.05.2014	44.001.330,71	31.12.2014	44.000.000,00
ESKİŞEHİR, ODUNPAZARI, YILDIZTEPE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	23.941,74	28.05.2014	4.909.148,56	31.12.2014	4.908.057,00
ANKARA, ÇANKAYA, MÜHYE MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	300.000,00	03.04.2014	325.319.500,00	31.12.2014	328.314.175,00
ANKARA, ÇANKAYA, ÇAYYOLU MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	50.750,00	03.04.2014	95.164.836,00	31.12.2014	95.156.250,00
ANKARA, YENİMAHALLE, İSTASYON MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	124.475,80	03.04.2014	622.000.000,00	31.12.2014	622.000.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, KAYABAŞI MAHALLESİNDE 9 ADET PARSEL	9	547.300,77	03.04.2014	381.248.696,30	31.12.2014	381.745.000,00
İSTANBUL, SARIYER, İSTİNYE MAHALLESİNDE 6 ADET PARSEL	6	158.497,62	28.05.2014	1.005.627.000,00	31.12.2014	1.062.270.000,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	395	9.198.026,77		4.755.202.636,75		5.236.548.768,50

EK - 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ ADI
1	KUASAR İSTANBUL	10.03.2016	VIATRANS ~ MEYDANBEY
2	METROPOL İSTANBUL	19.01.2015	VARYAP ~ GAP
3	SARPHAN FİNANS PARK	29.06.2015	YENİ SARP ~ ÖZ AKAR
4	BATIŞEHİR	06.12.2015	EGE YAPI ~ EPP
5	MASLAK 1453	16.07.2016	AKDENİZ
6	EVORA İSTANBUL DENİZ/ MARMARA	05.04.2015	TEKNİK YAPI
7	EVORA İSTANBUL/ ADALAR	05.04.2015	TEKNİK YAPI
8	DUMANKAYA MİKS	08.04.2015	DUMANKAYA
9	BAHÇETEPE İSTANBUL	15.05.2015	MAKRO ~ AKYAPI
10	KÖY	12.08.2018	SIYAHKALEM
11	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	26.04.2017	AKDENİZ ~ İFM İSTANBUL FİNANS MERKEZİ
12	İSTMARİNA	14.05.2017	DAP~ ELTES
13	BULVAR İSTANBUL	08.10.2016	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI (ÖZÜLKE ~ ÖZ-KAR)
14	NİDAKULE ATAŞEHİR	02.03.2016	TAHİNCİOĞLU ~ KOZKEN
15	AVRUPA KONUTLARI TEM-2	02.03.2016	ARTAŞ
16	GÖL PANAROMA EVLERİ	11.07.2016	BE-MA
17	FATİH YEDİKULE	15.12.2016	EGE YAPI- METROPOLİST YAPI- SENA- BUKTOR
18	SEYRANŞEHİR	14.03.2016	MAKRO ~ AKYAPI
19	BAHÇEKENT FLORA	01.12.2016	İZKA ~ DAĞ ~ SİTAR
20	EVVEL İSTANBUL	02.01.2017	İNTAYA ~ EYG ~ İNTES
21	ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME	03.09.2018	ÖZAK ~ YENİGÜN ~ ZIYLAN
22	PARK MAVERA	28.10.2017	MAKRO ~ AKYAPI
23	AVRUPARK	29.11.2017	CİHAN ~ KONUT YAPI
24	SOFALOCA	21.02.2017	BAŞ YAPI ~ SOLAR YAPI
25	KOCAELİ DERİNCE	27.02.2018	KUMUŞOĞLU ~ TOKAL
26	KARTAL YAKAÇIK	07.10.2017	DAĞ
27	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	17.07.2017	DOĞA ~ BAŞ YAPI

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ ADI
1	UNİKONUT	29.04.2015	İSFAT ~ YENİ DOĞUŞ

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ANAHTAR TESLİMİ			
S. NO	PROJE ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ ADI
1	KÖRFEZKENT 3	19.12.2015	MUSTAFA EKŞİ- AYDUR
2	ATAŞEHİR RESMİ KURUM	05.05.2015	TURYAPI
3	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	07.12.2015	EGEMEN
4	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	16.03.2016	ILGIN
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	07.12.2015	ZEK-SAN
6	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	06.10.2015	BİNBAY~ ZİRVE
7	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	01.02.2016	TÜRKERLER
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	12.11.2015	ALTINDAĞ
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 4	12.11.2015	MAKSEM - CENT

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ANAHTAR TESLİMİ KENTSEL DÖNÜŞÜM İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ ADI
1	ESENLER EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1.KISIM	16.04.2016	SIYAHKALEM
2	ESENLER EMLAK KONUTLARI 2.ETAP	10.12.2016	ÖZYAZICI
3	ESENLER EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM	23.06.2016	GÜRYAPI

EK - 8
DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

Sıra No	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SKYTOWERS TOWERLAND PROJESİ+ TİCARET BLOĞU (AKDENİZ İNŞ.)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
2	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" VARYAP MERIDIAN PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
3	"İSTANBUL SULTANGAZİ HABİTLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EGE YAPI-ARCTON-E.P.P) BATIŞEHİR PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
4	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (YENİ DOĞUŞ) UNICONUT PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
5	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"525/2 PARSEL (CATHAY-E.P.P) STÜDYO 24	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
6	"İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (YENİSARP-E.P.P) SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
7	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAP) EVORA PROJESİ-2	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
8	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAP) EVORA PROJESİ-1	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
9	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (VARYAP-GAP) METROPOL PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
10	"İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZGA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 10622 ADA 1 PARSEL (AKDENİZ İNŞ.) 5322 ADET BAĞ. BÖL.(MASLAK 1453)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
11	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 800/11 PARSEL (DUMANKAYA İNŞ.) DUMANKAYA MİKS PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
12	"İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ESKİ TEKEL LİKÖR FABRİKASI ARAZISI 1199/230 PARSEL (VIATRANS-MEYDANBEY)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
13	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (MAKRO-AKYAPI) BAĞÇETEPE-İSTANBUL	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
14	"İSTANBUL SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" 4 adet parsel (PROJE)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
15	"KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP KONUT, SOSYAL DONATI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" 2 adet parsel (PROJE)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
16	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
17	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
18	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM TİCARET, OKUL, SPOR SALONU KREŞ VE CAMİ İLE GENEL ALTYAPI, ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
19	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BULVAR İSTANBUL) Özüke	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
20	"İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" (3331 ADA 5 PARSEL)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
21	"İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEM-2) ARTAŞ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
22	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TAHİNÇİĞLÜ-KOZKEN)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
23	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
24	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALT . VE ÇEVRE DÜZEN. İŞLERİ, GENEL ALT YAPI İM.YOL. İNŞ. İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
25	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZ. İNŞ. İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
26	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 4.KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
27	"İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (SİYAH KALEM) (9 adet Parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
28	"İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (ELTES İNŞ.-DAP YAPI İNŞ.) (4 adet Parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
29	"İSTANBUL AVCILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BE-MA İNŞ.) (1 adet parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
30	"İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EGE YAPI-MYMETROPOL-SENA-BUKTOR) 2384 ada 4 parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
31	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 536/3 1 adet parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
32	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İntaya-İntes İNŞ. 3 adet parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
33	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 5 adet parsel hoşdere PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
34	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İlçesi KAZLIÇEŞME Mevkiinde 2 ADET PARSEL (arsa) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
35	"İSTANBUL ULUSLAR ARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE VE REKREASYON ALANI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 3 adet parsel (arsa) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
36	ATAŞEHİR MERKEZ BİNA 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
37	SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
38	NOVUS RESİDENCE PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
39	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SPRADON QUARTZ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
40	KIRKLAERELİ LÖLEBURGAZ ÇARÇI TİCARET MERKEZİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
41	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGE 2.ETAP KONUTLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İKMAL İNŞAATI İŞİ" EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
42	"İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANIYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ (GAP İNŞAAT)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
43	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İNŞ. İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞ. İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
44	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT, SOSYAL DONATI İNŞ. VE ATAŞEHİR İLÇESİ BÖLGE PARKI İNŞ. İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
45	"İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (1İSTANBUL PROJESİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
46	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR (SOYAK İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
47	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGESİ 4.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" PARK YAŞAM PROJESİ (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
48	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKTİELLİ AYAZMA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" MY WORLD EUROPE PROJESİ (AKDENİZ İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
49	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BİZİMEVLER 4)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
50	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
51	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBEÇİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EK - 8
DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

Sıra No	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
52	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 13 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
53	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
54	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT HOŞDERE MAHALLESİ 16 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
55	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT 16 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
56	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKTİLLİ-2 MAHALLESİ 40 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
57	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ RUMELİHİSARI MAHALLESİ 1 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
59	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMARŞINAN MAHALLESİ 4009 NO.LU PARSEL (1 adet)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
60	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 18 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
61	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY ve AYAZAĞA MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
65	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
66	İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ 14 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
67	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
68	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ 1 ADET PARSEL 3169 ADA 236 PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
69	İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ BADEMLER KÖYÜ 1 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
70	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
71	KASTAMONU İLİ, CİDE İLÇESİ, DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET ARAZİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
72	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
73	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 49 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
74	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİ 17 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
75	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZIMIYE MAHALLESİ 13 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2013 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		3.800.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		195.617.938,31
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi		
		Yasal Kayıtlara (YK) Göre	SPK'ya Göre
3.	Dönem Karı	1.230.195.821,49	1.060.536.511,00
4.	Ödenecek Vergi (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	1.230.195.821,49	1.060.536.511,00
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	61.509.791,07	61.509.791,07
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	1.168.686.030,42	999.026.719,93
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	1.168.686.030,42	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	467.780.000,00	
	- Nakit	467.780.000,00	
	- Bedelsiz		
	- Toplam	467.780.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü		
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15.	Ortaklara İkinci Temettü		
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	27.778.000,00	
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	673.128.030,42	503.468.719,93
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	31.189.837,03	0,1231000000000000	12,31000000000000
	B	436.590.162,97	0,1231000000000000	12,31000000000000
	TOPLAM	467.780.000,00		
NET	A	31.189.837,03	0,1231000000000000	12,31000000000000
	B	436.590.162,97	0,1231000000000000	12,31000000000000
	TOPLAM	467.780.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
467.780.000,00		0,40026147983790900		