



EMLAK KONUT GYO A.Ş.
FAALİYET RAPORU
Mart - 2015

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 -31.03.2015 TARİHLERİ
YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İçindekiler

Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları	2
Şirket Hakkında	4
Şirket Konusu	6
Gelir Paylaşımı Modeli	14
Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli	20
Yönetim Kurulu	22
Yönetim Kurulu	22
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	24
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	25
Üst Düzey Yönetim	27
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	29
İdari ve Adli Yaptırım	29
Pay Geri Alım Programı	29
Ar-Ge Faaliyetleri	29
KEY Ödemeleri	29
Şirketimize açılan davalar	29
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	36
Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:	36
Birinci tertip kanuni yedek akçe	36
Birinci temettü	36
İkinci temettü	37
İkinci tertip kanuni yedek akçe	37
Bilgilendirme Politikası	38
A. Amaç ve Kapsam	38
B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları	38
C. İçsel Bilgi ve içsel bilginin kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler	40
D. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler	41
E. Yetki ve Sorumluluk	41
F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar	41
G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar	41

İÇİNDEKİLER

Yatırımcı İlişkileri Birimi	42
Özel Durum Açıklamaları	43
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	43
İnsan Kaynakları ve Politikası	46
Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız	49
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	50
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	51
Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	51
Dünya Ekonomisindeki Önemli Makroekonomik Gelişmeler	55
Emtia Fiyatlarındaki Gelişmeler ve Etkileri	57
Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler	59
İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	64
İnşaat Sektörünün Büyümeye Etkileri	66
İnşaat Sektörünün İstihdama Etkileri	68
Nüfus ve Bileşenleri (Kentleşme gibi) Açısından Analiz	70
İnşaat Sektörü ve Konut Satış Göstergeleri	71
İnşaat ve Konut Sektöründe Faiz Etkisi	75
Konut Fiyatları Değişimi	77
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	82
2014 Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler	82
2014 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu	82
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	84
Bağımsız Bölüm Satışları	85
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	86
Güncel Projelerimiz	86
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	86
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	86
Portföy Sınırlamaları	86
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	87
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	87
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	87

İÇİNDEKİLER

Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	90
Bağımsız Denetim Şirketi	90
Ekspertiz Şirketleri	90
Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	90
Yeminli Mali Müşavirlik	90
Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	90
Ekler	91
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	91
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	91
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	91
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	91
5. Bina Stokları Özet Tablosu	91
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	91
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	91
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	91
9. 2014 Kar Dağıtım Tablosu	91
Yasal Uyarı	92

Tablo ve Grafikler

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)	10
Finansal Oranlar.....	11
Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	13
Kurumsal Yönetim Komitesi	25
Denetimden Sorumlu Komite.....	26
Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi	26
İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi	44
Üç Büyük Merkez Bankası Politika Etkileşimi	54
Küresel ve Gelişmiş-Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Büyüme Eğilimi (%-Yıllık)	56
Brent Petrol Fiyatı (ABD Doları/Varil).....	58
Seçilmiş Gelişmekte Olan Ülke Tahvil Faiz Oranları Değişimi.....	60
TÜİK Verilerine Göre Türkiye Yıllık Büyüme Oranları	61
Ülke Karşılaştırmalı Satın Alma Gücü Paritesi (2013)	62
Yıllık Fiyat Değişimleri, TÜFE ve Yİ-ÜFE (TÜİK)	63
Türkiye'nin Kredi Notları (Döviz Cinsinden 30 Mart 2015)	64
Ödemeler Bilançosu-Hizmetler Dengesi-İnşaat Hizmetleri.....	65
GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı	66
GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı Cari Fiyatlar ile (2013-2014).....	67
Sektörlerin Toplam İstihdam İçindeki Payları (%)	68
İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi.....	69
Beş Büyük İl (İstanbul-Ankara-İzmir-Bursa-Antalya) İçin Nüfus Projeksiyonu (TÜİK)	71
İnşaat Ciro Endeksi (2014)	72
Konut Satış Sayıları (2013-2104).....	73
Beş Büyük Şehir Bazında Konut Satışları.....	74
Yabancılar Yapılan Konut Satışı (Ocak-Şubat 2014 ve 2015).....	75
Kredi Faiz Oranları.....	76
Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı	78
Yeni Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim(%)	79
Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi (2010=100)	79
Üç Büyük İl Yeni Konut Fiyat Endeksi (2010=100)	79
Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller.....	84
Bağımsız Bölüm Satışları	85
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı.....	87
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi	88
BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma	89



NIDAKULE



Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları

Değerli Ortaklarımız,

2014 yılının ardından faaliyetlerimizin ciddi oranda arttığı bir çeyrek dönemi geride bıraktık. Aslına bakarsanız bu gelecek yılların büyüyen "Emlak Konut"unu şekillendirdiğimiz bir dönemdi. Bu çeyrek içerisinde önem arz eden birçok projemizin ihale ilanını çıktık ve bir kısmını da başarıyla sonuçlandırdık. Önceden ihalesini gerçekleştirdiğimiz projelerimizin bir kısmında da yapı izin süreçlerini tamamlayıp satış sürecine geçtik. Devam eden projelerimizdeki satışları ise istikrarlı bir şekilde artırmaya devam ettik. Çeyrek bazında baktığımızda, 2015 yılı için önümüze koyduğumuz hedeflerin de üstüne çıktığımızı görüyoruz. İlk çeyrekte 1,3 milyar TL'ye yaklaşan satış değeriyle 2.101 adet bağımsız bölümün satışını gerçekleştirdik. Türk

gayrimenkul piyasasında birçok kişi ve kuruluşun yakından takip ettiği satış rakamlarımızın, bu dönemde hedeflerimizin de üzerinde gelmesi hem bizler hem de sektörümüz adına güven verici ve de motive edici bir gösterge oldu. Finansal açıdan baktığımızda ise, ilk çeyrek faaliyetlerimiz sonucunda, devam eden bir kısım projelerimizin tamamlanmasıyla beraber bu dönemi **138,2 milyon TL** kar ile kapatmış olduk.

Mart ayı içerisinde, Şirket tarihimizin proje ve Şirket payı toplam geliri açısından en büyük ihalesi olan Sarıyer İstinye arsası ihalesini beklentilerimizle uyumlu bir şekilde ve başarıyla gerçekleştirdik.

3,67 milyar TL satış toplam geliri ve 1,87 milyar TL tutarındaki Şirket payı toplam geliri teklifi ile sonuçlandırdığımız ve rekabetçi bir ortamda geçen ihale Şirketimiz açısından ilham verici bir şekilde sonuçlandı.

Bu arsayı, 2014 yılında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan ihaleye iştirak ederek satın aldığımızı bir kez daha hatırlatmak isterim.

Bu ihalemizin yanı sıra, Avrupa yakasının ve İstanbul'un yükselen değeri Başakşehir bölgesinde başlatmış olduğumuz Kayabaşı 6. Etap ve Hoşdere 4. Etap gelir paylaşımı projelerimizin ihale süreçlerini tamamlamış bulunmaktayız. İlaveten, Kayabaşı Park Mavera projemiz ticari bölümlerinin ihalesini kuvvetli bir taleple sonuçlandırdık. İhale sonuçlarına bakıldığında, bölgenin gelişimi ve gelecek potansiyeliyle birlikte hızla artan konut ve ticari gayrimenkul talebinin, ihalelerimize katılan inşaat şirketlerini de hareket geçirdiğini ve bunun da gelir paylaşımı ihalelerimizde Şirket payı toplam gelirimizi daha yukarı seviyelere çıkardığını görüyoruz.

Yine Hoşdere'deki gelir paylaşımı projemiz Avrupark'ta yapı ruhsatlarını bu çeyrek içerisinde aldık ve yoğun bir ilgi gören bu projemizde satışlara başladık.

İstanbul Avrupa yakasında ulaşım açısından stratejik bir öneme sahip ve son zamanların popüler bölgelerinden bir tanesi olan Kağıthane Seyrantepe'de gerçekleştireceğimiz gelir paylaşımı projenin de ihale ilanını çıkmış bulunuyoruz. Bununla birlikte, İstanbul dışındaki 3 değerli arsamız için de ihale ilanlarını duyurduk. Bunlar, Ankara'da iki farklı arsa ve Konya Meram arsamız için yapacağımız gelir paylaşımı proje ihaleleri olacak. Bunların başarılı geçeceğini ümit ediyoruz.

Son dönemlerde yükselen bir trend çizen ihale sonuçlarının, geçmiş aylar ve senelerde yapmış olduğumuz doğru arsa yatırımlarının bir meyvesi olduğuna inanıyoruz. Her zaman altını çizdiğimiz üzere; doğru zamanda, doğru bir fiyatla ve doğru yerde yapılan yatırımların bizlere ve piyasamıza azami fayda sağlayacağını

düşünüyoruz. Çünkü ülkemizin nitelikli konuta ihtiyacı var. Bu bir lüks değil, bu bir yaşamsal gereklilik. Zira İstanbul'umuzun ve ülkemizin önemli bir kısmı deprem kuşağı üzerinde yer almakta. Bu gerçekliği hiçbir zaman unutmuyoruz ve insanımızın ihtiyacı olan bu alanları üretmek için elimizden geleni yapıyoruz ve yapıyor olacağız.

Bu çerçevede Toplu Konut İdaresi'nden bu ihtiyaçları karşılayacağını düşündüğümüz ölçek ve nitelikte arsa alımı gerçekleştirdik. Toplam alanı 2 milyon metrekareyi geçen arsalar için 1,29 milyar TL tutarında bir bütçe ayırarak ödemesini gerçekleştirdik. Bu arsalar, İstanbul'un yanı sıra; Kuzey Marmara Otoyolu projesinin bir devamı olan ve Gebze-Orhangazi bağlantı köprüsüyle İstanbul'a bir komşu niteliğini kazanacak olan Yalova; İç Anadolu ve Ege bölgesinin büyüyen şehirleri Konya, Nevşehir, Niğde ve Denizli'de yer almaktalar. Anadolu şehirlerindeki bu yatırımlarımız, Emlak Konut markasının bu şehirlerde tanınmasını sağlayacak. Konut alıcılarının buralarda gerçekleştireceğimiz Emlak Konut projelerine teveccüh göstereceğini umut ediyoruz.

Sözlerimi bitirirken, Şirketimiz Emlak Konut'un bugünlere kadar gelmesinde ve ayrıca gelecek vizyonumuza katkılardan ötürü, Yönetim Kurulu'muza ve tüm çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım. Hissedarlarımız için katma değer oluşturmayı sürdürürken, başarı hikâyelerimizin üstüne yenilerini eklemeye; iş kollarımızı büyütmeye ve yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ve heyecanımızla devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Murat Kurum

ŞİRKET HAKKINDA



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

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

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

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



ŞİRKET FAALİYET KONUSU



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

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

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

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

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

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

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

MERKEZ: ATATÜRK MAH. ÇİTLENBİK CD. NO: 4

ATAŞEHİR - İSTANBUL

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

Tel : 0216 579 1515

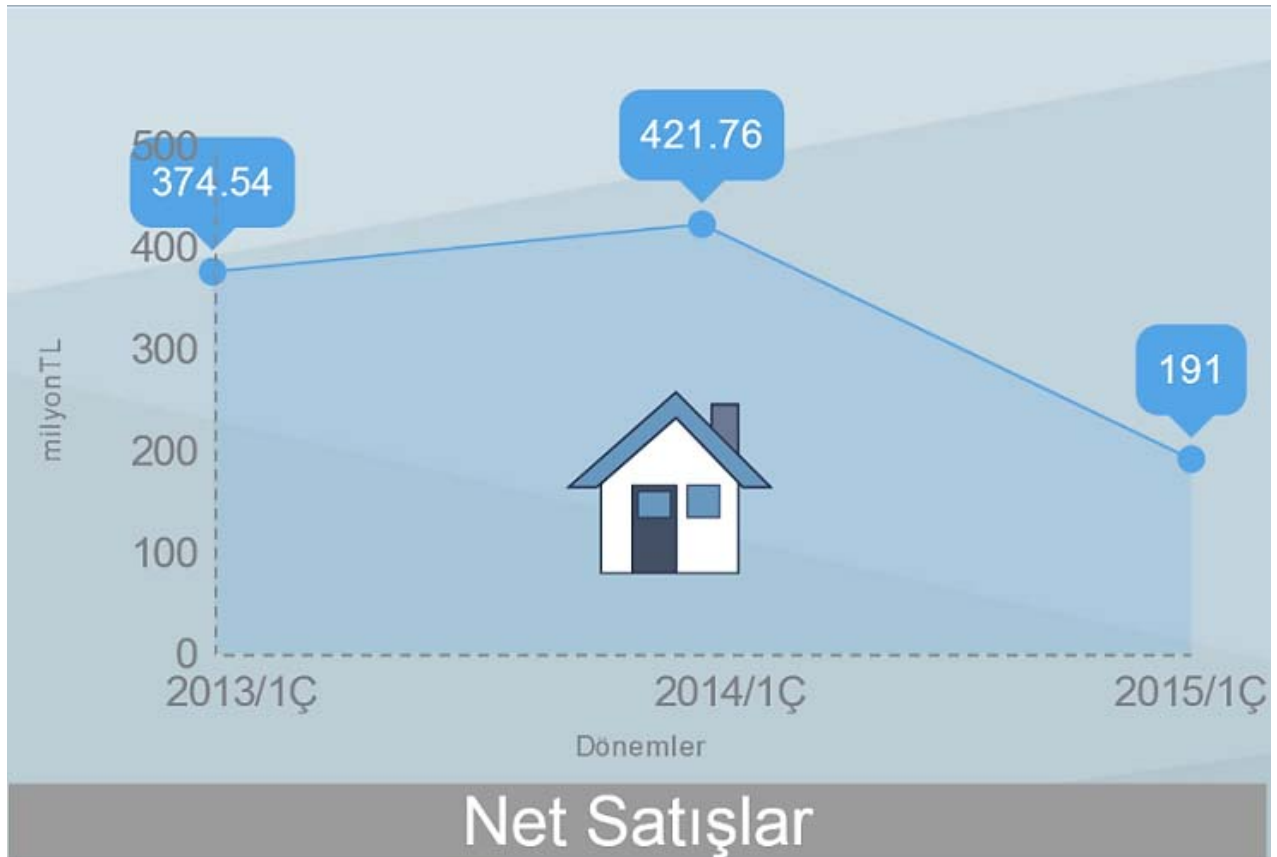
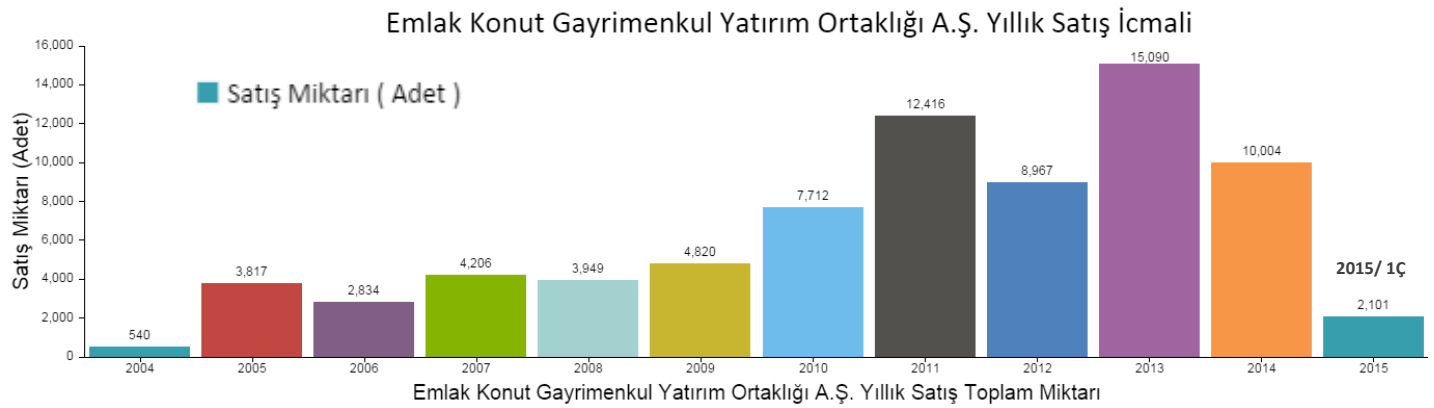
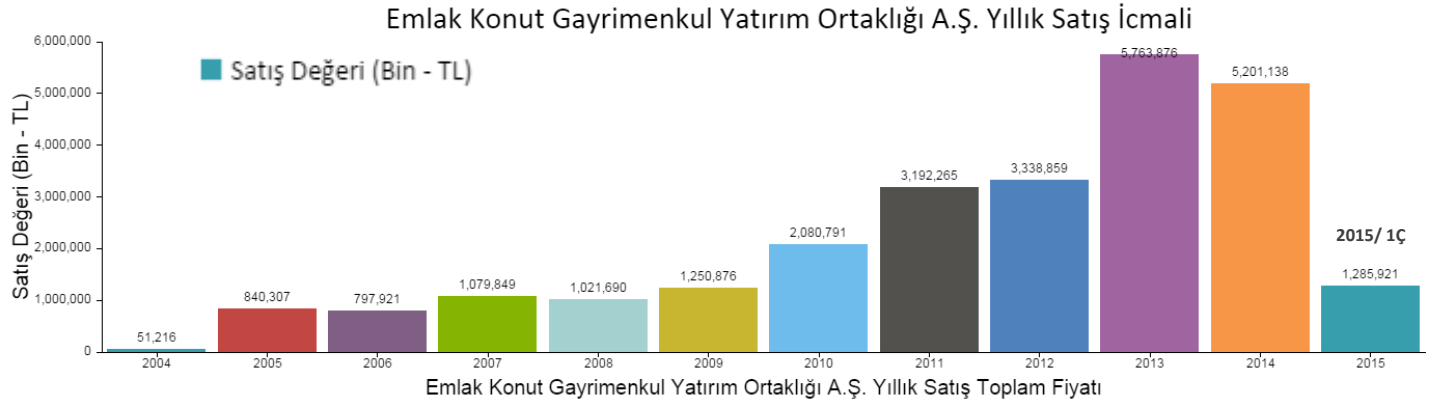
Faks 1 : 0216 579 1699

Faks 2 : 0216 456 4875

e-posta : info@emlakkonut.com.tr

Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

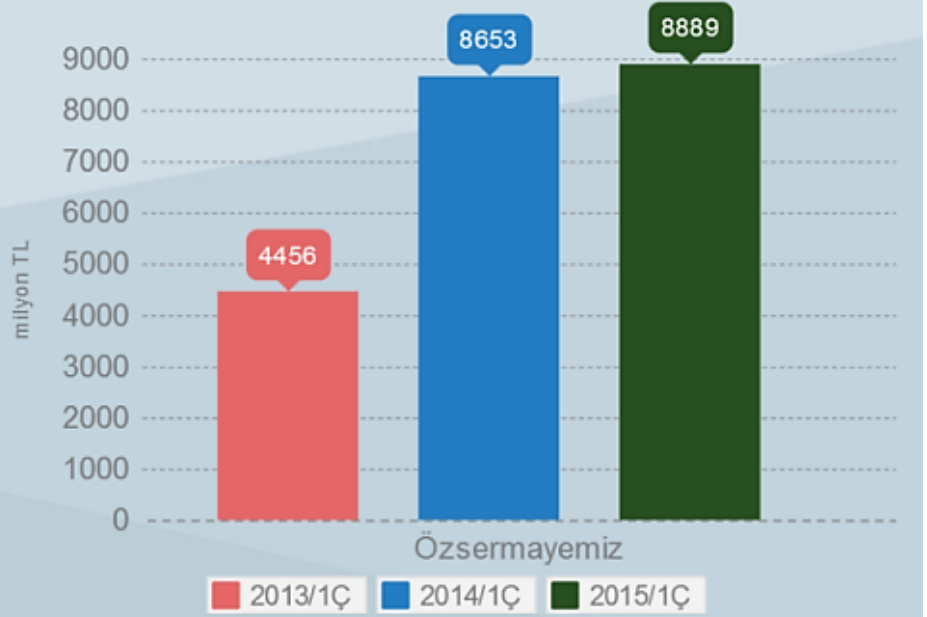
ÖZET FİNANSAL VERİLER



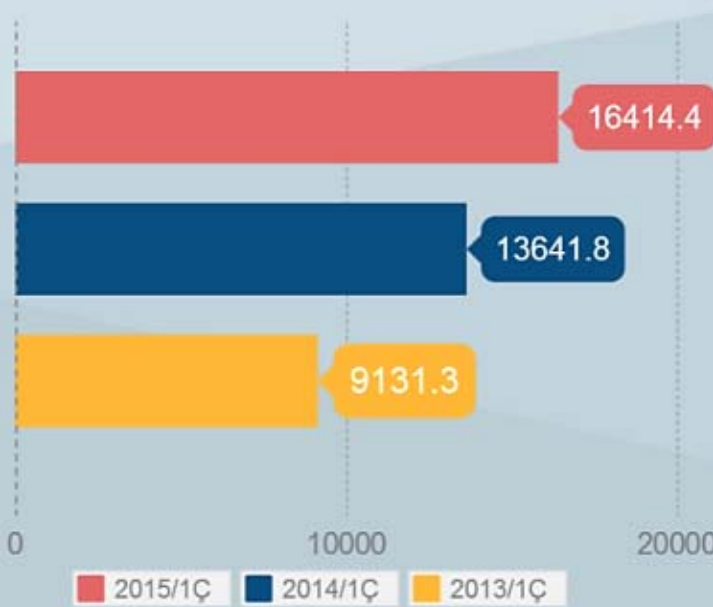
ÖZET FİNANSAL VERİLER

✓ Özsermayemiz

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



milyon TL



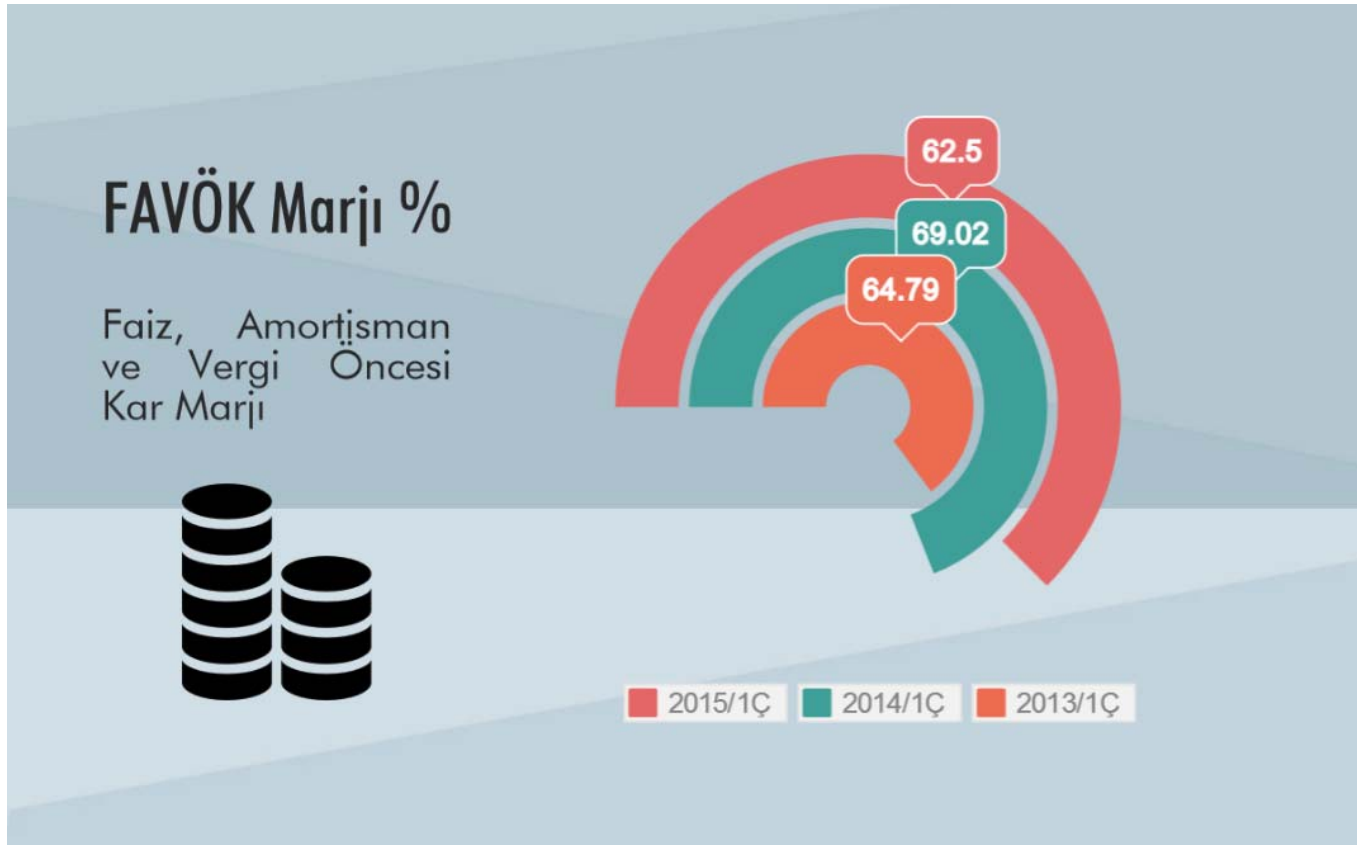
Toplam Varlıklar

Yıldan yıla toplam varlıklarımız gittikçe güçlendi.

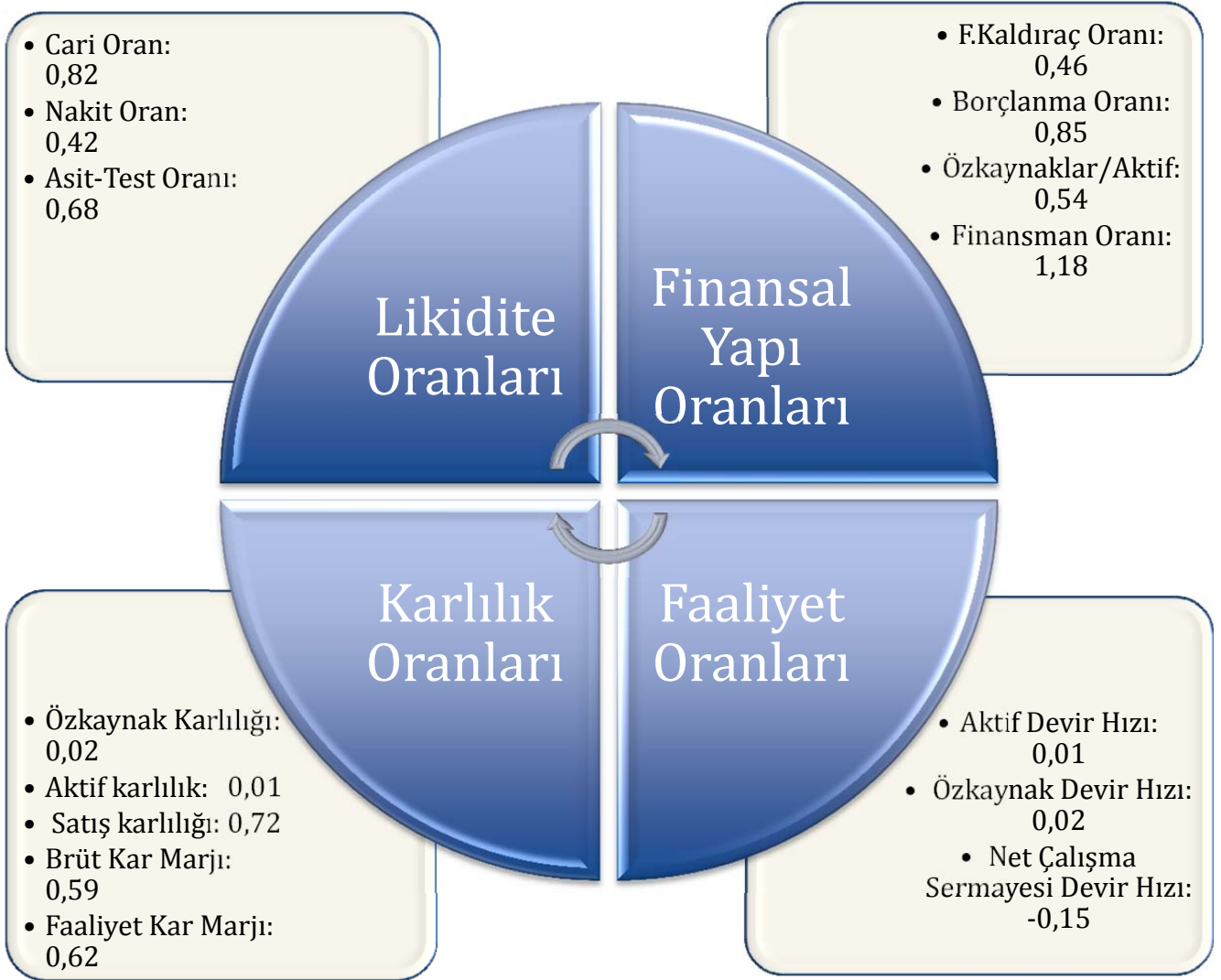
ÖZET FİNANSAL VERİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)

Finansal Veriler	2015/1.Ç.	2014	2013	2012
Gelir Tablosu				
Net Satışlar	191,0	1.804,5	2.331,1	1.004,6
FAVÖK	119,4	749,0	1.004,4	529,8
FAVÖK Marjı	62,5	%41,5	%43,1	%52,7
Dönem Karı	138,3	954,4	1.060,5	523,4
Bilanço				
Toplam Aktifler	16.414,4	14.953,5	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	8.889,4	8.751,3	8.353,6	4.392,3



Finansal Oranlar



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,○ 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.

60 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.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,67
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.108.972,63	192.510.897.263	50,66
Diğerleri	B	Hamiline	60.270,02	6.027.002	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100



Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. 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 ve risk kontrolü gibi unsurları içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri ve denetimi açısından da önemli bir katkı sağlamaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş., 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 60 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ nin ihalesi 2014 yılında tamamlanmış olup sözleşmesi 2015 yılı 1. Çeyrek dönemi içerisinde **imzalanmış** olan proje bilgisi şöyledir;

“**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 20.01.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ nin ihalesi 2015 yılı 1. Çeyrek dönemi içinde tamamlanmış olup sözleşmesi henüz **imzalanmamış** proje bilgileri şöyledir;

“**İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**” ihalesinin 1. Oturumu 03.03.2015 tarihinde, 2. Oturumu 13.03.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif “**TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ TAHİNCİOĞLU YAPI İNŞ. A.Ş. ~ NİDA İNŞAAT VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI**” tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):3.672.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):1.876.392.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 51,10 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

“**İstanbul Hoşdere 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**” ihalesinin 1. Oturumu 10.03.2015 tarihinde, 2. Oturumu 26.03.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif “**DAĞ MİMARLIK YAPI GAYR. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜHENDİSLİK MÜT. TİC. VE SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI**” tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):1.090.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):275.334.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 25,26 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

“**İstanbul Kayabaşı 6. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**” ihalesinin 1. Oturumu 24.03.2015 tarihinde, 2. Oturumu 31.03.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif “**ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.**” tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):876.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):350.400.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 40,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

Şirketimiz tarafından 2015 yılı 1. Çeyrek dönemi içerisinde **ihalesini gerçekleştireceğini** açıkladığı söz konusu projeler ise aşağıda özetlenmektedir:

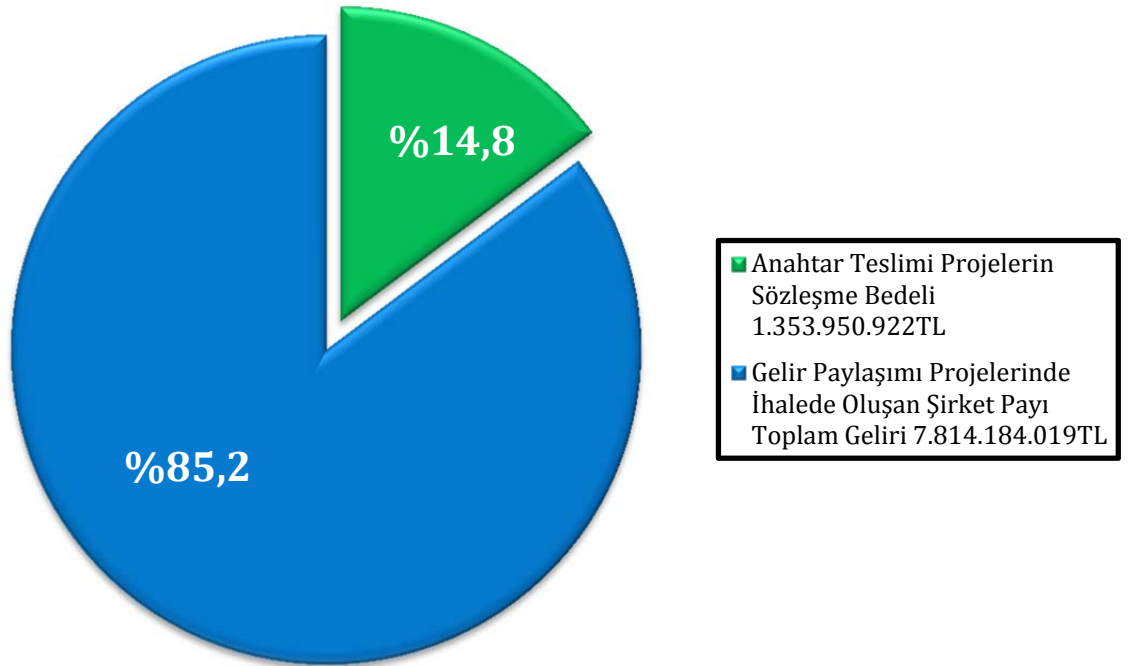
“**Konya Meram Yenice Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi** “ ihalesinin 1. Oturumu 14.04.2015 Salı günü yapılacaktır.

“**Ankara Çankaya Mühye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**“ ihalesinin 1. Oturumu 16.04.2015 Perşembe günü yapılacaktır.

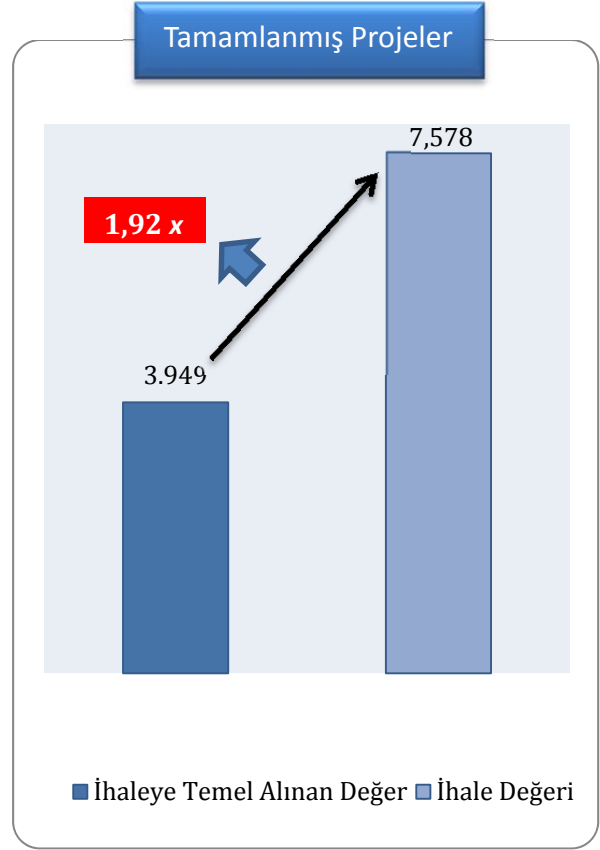
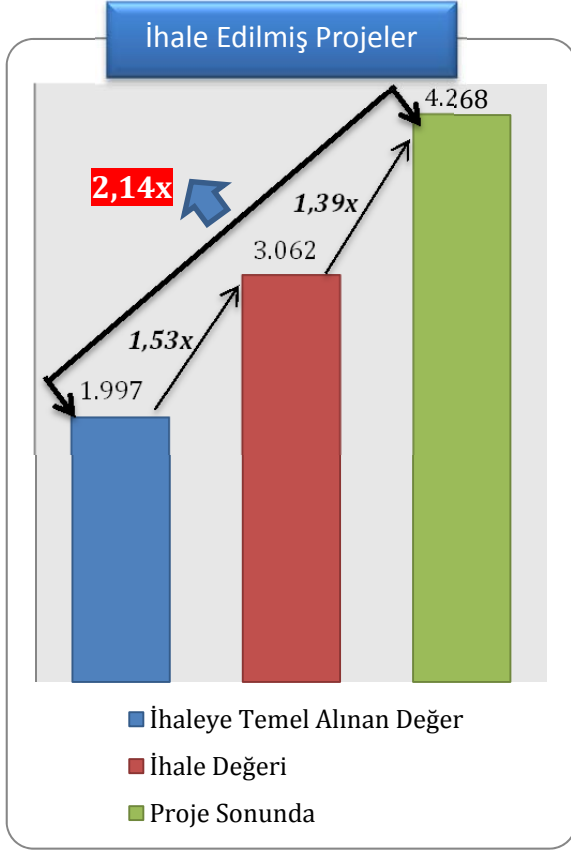
“**İstanbul Kağıthane Seyrantepe Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**” ihalesinin 1. Oturumu 21.04.2015 Salı günü yapılacaktır.

“**Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**” nin ihalesinin 1. oturumu 30.04.2015 Perşembe günü gerçekleştirilecektir.

Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılım



Proje Durum Grafikleri



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



İŞ MODELLERİ

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	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	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
10	MİSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
11	KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
12	EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867
13	ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442
14	BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185
15	ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496
16	SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805
17	İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
18	MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.273.717
19	ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	71.317.909
20	MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00	76.168.663
22	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00	279.524.564
23	SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00	61.770.244
24	BULVAR 216*	10.860.000	52.200.000	36,00	56.880.000
25	İSTANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000
30	EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	164.884.305
		1.996.691.689	3.061.980.903		4.267.758.218

Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)

34,25

* Bulvar 216 projesi mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

İŞ MODELLERİ

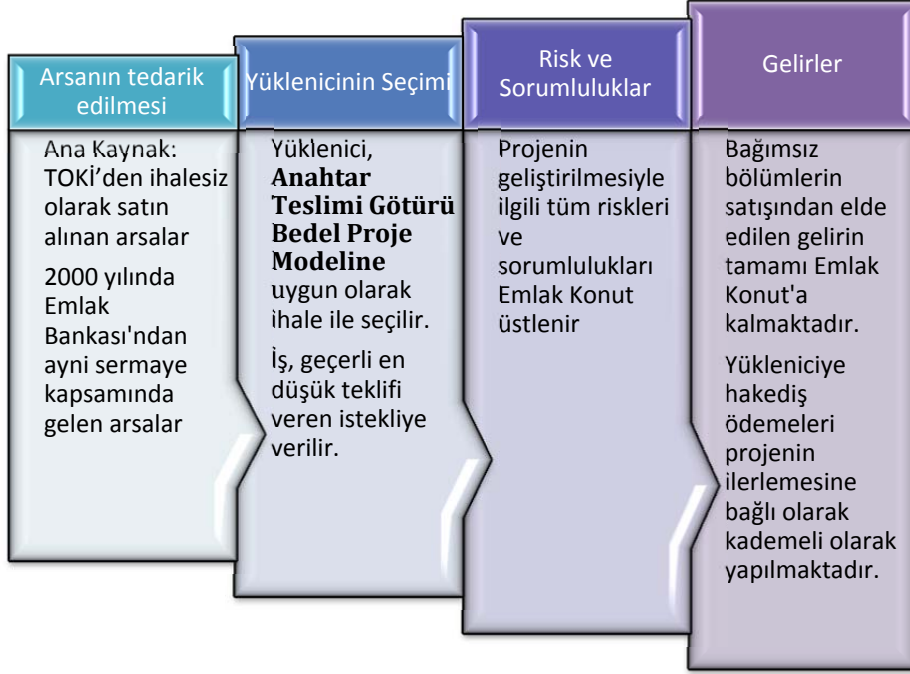
İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri					
Sıra	Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer TL	ŞPTG TL	ŞPGO(%)	Proje Bazında Çarpan Etkisi
1	KUASAR İSTANBUL (LİKÖR FABRİKASI)	237.485.823	375.337.542	50,00	1,58
2	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
3	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	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 & EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32,00	3,08
7	DUMANKAYA MIKS	37.590.590	82.502.500	30,50	2,19
8	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	1,49
9	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 yılı ve 2012 yılı öncesi ara toplam		1.987.894.233	3.392.449.042	<i>Çarpan Etkisi</i>	1,71
10	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
11	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
12	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	1,58
13	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	61.800.000	105.600.000	30,00	1,71
14	AVCILAR KAPADIK	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
15	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
16	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	2,22
17	KAYABAŞI 3. ETAP	97.500.000	188.760.000	25,26	1,94
18	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	26,00	1,94
2013 yılı ara toplam		792.422.681	1.607.751.270	<i>Çarpan Etkisi</i>	2,03
19	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME *	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
20	KAYABAŞI 4. ETAP	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
21	HOŞDERE 3.ETAP	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
22	ANKARA, ETİMESGUT	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
23	KOCAELİ, DERİNCE *	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
24	KARTAL, YAKACIK *	85.030.299	123.900.000	26,00	1,46
2014 yılı ara toplam		1.105.590.653	2.406.418.500	<i>Çarpan Etkisi</i>	2,18
25	BAHÇELİEVLER, YENİBOSNA *	63.564.095	171.600.000		
2015 yılı ara toplam		63.564.095	171.600.000		
TOPLAM		3.949.471.662	7.578.218.812	<i>Çarpan Etkisi</i>	1,92

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



Emlak Konut 2004 yılından bu yana 25 Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 14' ü tamamlanmıştır ve diğer 11 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 Çarşı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir. Devam eden 11 Anahtar Teslimi projesinde toplam 7451 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilecektir. Yapı - inşaat



İŞ MODELLERİ

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, Esenler 2.Etap, Körfezkent 4. Etap olarak onaylanmıştır.

Bununla birlikte, Şirket tarafından 23.03.2015 tarihinde yapılan açıklamada **”İstanbul Başakşehir Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi “** ihalesinin 28.04.2015 Salı günü saat 14:30’ da yapılacağı duyurulmuştur. Yukarıda bahsi geçen bilgilere dâhil edilmemekle birlikte proje kapsamında 1239 adet bağımsız bölüm üretilecektir.



Yönetim Kurulu

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

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

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

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

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

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

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

YÖNETİM KURULU

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

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

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

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

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin ilgili bölümünde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murah/haslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuz

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Bağımsız Y.K. Üyesi Olup Olmadığı	Temsil Ettiği Pay Grubu
ERTAN YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	-	A, B
MURAT KURUM	Üye ve Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	-	A, B
HAVVANUR YURTSEVER	Üye	Avukat	Bağımsız Üye	B
ERTAN KELEŞ	Başkan Vekili	İnşaat Mühendisi	Bağımsız Üye	B
MEHMET ALİ KAHRAMAN	Üye	Şehir ve Bölge Y.Planlamacısı	-	A,B
VEYSEL EKMEN	Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Üye	B
ALİSEYDİ KARAOĞLU	Üye	İşletme	-	A,B

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

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

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

01.01.2015 - 31.03.2015 tarihleri arasında **61 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

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

Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2015 ile 31.03.2015 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır.

Oy - Azlık Hakkı

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

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Her payın Genel Kurulda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsız olmayan 5 adet üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurulca seçilir. Yönetim Kurulunun bağımsız 3 üyesi T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' nın gösterdiği adaylar arasından seçilir. Şirketimizin sermaye yapısı içinde azlık hakkı yoktur.

Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

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

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.

Kurumsal Yönetim Komitemiz, Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi görevlerini de uhdesinde yürütmektedir.

Belirtilen komitelere 2014 yılındaki Genel Kurulumuzda aşağıdaki kişilerin seçilmesine karar verilmiştir:

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEK	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

Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 12.01.2015: Gayrimenkul Alım Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği hk.
- 12.01.2015: Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Yönetmeliği hk.
- 12.01.2015: Mal Alım ve Kiralama İşleri Revizesi Yönetmeliği hk.
- 12.01.2015: Görev Dağılımı, Görev, Yetki ve Sorumluluklar Yönetmeliği Revizesi hk.
- 12.01.2015: Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği Revizesi hk.
- 12.01.2015: Personel Yönetmeliği Revizesi hk.

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)

- 06.03.2015: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri İçin Adayların Belirlenmesi hk.

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

Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 27.02.2015: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı

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

Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 14.01.2015: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi Arsa İhalesi hk.
- 04.03.2015: Çalışmalar ve Çeşitli Gayrimenkullerin Satın Alımı hk.

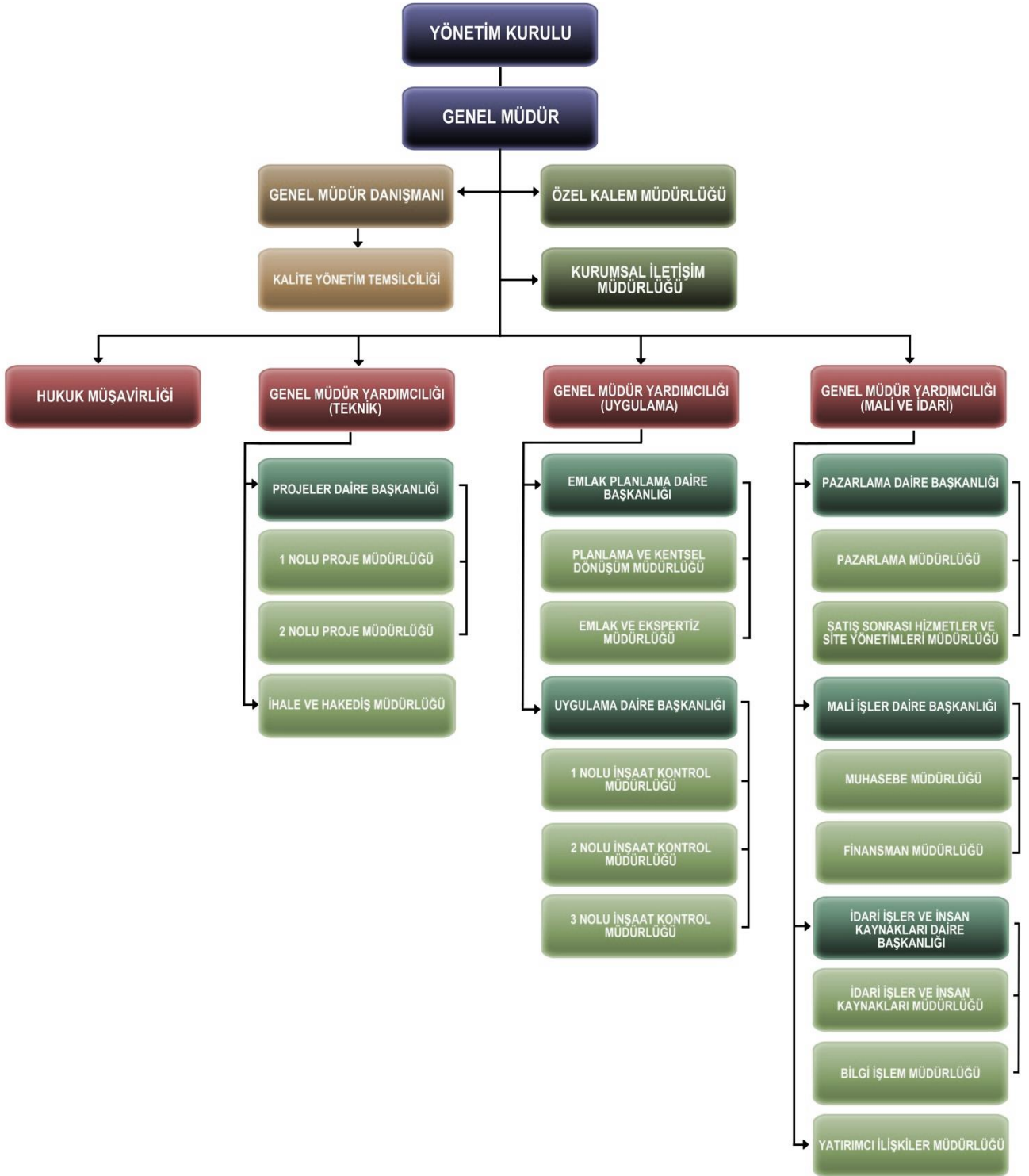
Üst Düzey Yönetim

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

“Emlak Konut GYO A.Ş. Görev Dağılımı, Görev, Yetki ve Sorumluluklar Yönetmeliği” nin çerçevesinde 04.03.2015 tarihli 365 numaralı Genelge ile Şirket Üst Yönetimi’nde yapılan görevlendirmeler (atamalar) aşağıdaki gibidir:

- a) Etüd Proje Müdürü Hicran ÇAKMAK, Projeler Daire Başkanı,
- b) Etüd Proje Müdürlüğü Uzmanı İlyas Fehim ÇELİK, 1 Nolu Proje Müdür Vekili,
- c) Etüd Proje Müdürlüğü Uzmanı Yaşar ALTUN, 2 Nolu Proje Müdür Vekili,
- d) Emlak ve Planlama Müdürü Hakan GEDİKLİ, Emlak Planlama Daire Başkanı,
- e) Emlak ve Planlama Müdürlüğü Uzmanı Selçuk AYDEMİR, Planlama ve Kentsel Dönüşüm Müdür Vekili,
- f) Emlak ve Planlama Müdürlüğü Uzmanı Hakan BAKIRDAL, Emlak ve Ekspertiz Müdür Vekili,
- g) 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü Mustafa AŞIKKUTLU, Uygulama Daire Başkanı,
- h) Ekspertiz Müdürü Fatih KANİTOĞLU, 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü,
- i) 1 ve 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlükleri Uzmanı Alim KAPLANER, 3 Nolu İnşaat Kontrol Müdür Vekili,
- j) Pazarlama Müdür Vekili Zeynep BASA (Daire Başkanı), Pazarlama Daire Başkanı,
- k) Pazarlama Müdürlüğü Uzmanı Mehmet Akif AYDOĞAN, Pazarlama Müdür Vekili,
- l) 1 ve 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlükleri Uzmanı Yasemin ÜLKÜ, Satış Sonrası Hizmetler ve Site Yönetimleri Müdür Vekili,
- m) Muhasebe Müdürü Ercan ALİOĞLU, mevcut görevi uhdesinde kalmak üzere Mali İşler Daire Başkan Vekili,
- n) Finansman Müdürlüğü Uzmanı Mehmet AKAGÜNDÜZ, Finansman Müdür Vekili,
- o) İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü Halil İbrahim ŞAHİN, İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanı,
- p) Finansman Müdürü İzzet Gani KARAKAYA, İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü,
- r) İdari İşler ve İnsan Kaynakları Uzmanı Serdar BALA, Bilgi İşlem Müdür Vekili,

olarak, 04.03.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevlendirilmişlerdir.



Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler

İdari ve Adli Yaptırım

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

Pay Geri Alım Programı

2015 yılı 1. Çeyrek dönemi içerisinde hisse geri alımı yapılmamıştır.

Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde őimdiye kadar 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.

Ar-Ge Faaliyetleri

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

KEY Ödemeleri

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.01.2015- 31.03.2015** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **948,18** adettir.

Şirketimize açılan davalar

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

MASLAK 1453 PROJESİ

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

İst. 1. İdare Mahkemesi'nin 2010/2191 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali, 5793 Sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 2985 Sayılı Kanun'un 4. maddesinin Anayasa Mahkemesi'nce iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının Şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. Mahkemenin iptal kararı Danıştay 6. Dairesi'nin 26.06.2014 tarihli 2013/4248 Esas, 2014/5118 K. sayılı kararı ile onanmıŐ 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, Gecekondur 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, Gecekondur 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, Gecekondur Önleme Bölgesi'ne ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.09.2011 tarih ve 103140 sayılı Olur'u kapsamında 29.11.2011 – 29.12.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Dava, Toplu Konut İdaresi aleyhine açılmış ise de mahkeme Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da hasım mevkiine alınmasına karar vermiştir. 10.05.2012 tarihinde mahkeme davayı görev yönünden reddederek dosyayı Danıştay'a göndermiştir. Dosya, Danıştay 6. Daire'nin 2012/4412 sayılı esasına kaydolmuş olup Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup yürütmenin durdurulması kararı aleyhine yapılan itiraz da reddedilmiştir.

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/1913 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondur 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 vermiş, davacı yanın temyiz talebi üzerine, Danıştay 6. Daire, 18.09.2014 tarihinde onama kararı vermiştir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

Danıştay 6. Daire'nin 2012/3789 E. sayılı dosyasıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi aleyhine İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, III. Derece doğal sit alanında hazırlanan 13.03.2012 tarihli, 1769 sayılı işlem ile onaylanan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada; mahkemenin 13.05.2013 tarihli kararı ile "Davanın durumu ve olayın özelliğine göre yürütmenin durdurulması isteminin, keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenecek rapor alındıktan sonra bu konuda yeniden bir karar verilinceye kadar kabulüne" karar verilmiş, Yürütmenin durdurulması kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir.17.01.2014 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu doğrultusunda 07.07.2014 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması Kararı 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 Şirketimiz, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır.

3. TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme olur veren Bakanlığın 09.02.2010 tarih ve 3075-10 sayılı yazısında belirtilen işlemi ile, bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine dair 04.11.2010 tarih 37014 sayılı Maliye Bakanlığının yazısında geçen Olur işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, 20.11.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

KUASAR PROJESİ

1. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2011/920 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 22.02.2011 onaylı 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. Mahkemece bilirkişi incelenmesi yaptırılmış olup bilirkişi raporu beklenmektedir.

3. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

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, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması, iptali ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebiyle açılan davada, mahkemece davanın TOKİ'ye ve Şirketimize ihbarına karar verilmiş olup, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 02.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Yapılan keşif sonucu tebliğ edilen bilirkişi raporuna itirazlarımız sunulmuştur. Bilirkişi raporu doğrultusunda 01.12.2014 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması kararı verilmiş olup Yürütmenin Durdurulması kararına itiraz edilmiştir.02.03.2015 tarihinde de yeniden bilirkişi incelemesi yapılması ve duruşma talep edilmiştir.

İSTANBUL KAYABAŞI

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

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere

21.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş olup, 30.06.2014 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir 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.

2. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan ve 09.04.2014 – 08.05.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 26.03.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile birlikte görülmektedir.

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 katılma talebimiz mahkemece kabul edilmiştir..

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 İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Bu dava İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile bağlantılı olduğundan dosya esası kapatılarak dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2014/1102 Esasına kaydedilen dosyada mahkemece, aynı mahkemenin 2013/621 sayılı dosyasında görülmekte olan davada yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda verilecek esas kararın işbu davada verilecek kararı etkileyeceği anlaşıldığından, anılan dava dosyasında alınacak bilirkişi raporuna göre değerlendirme yapılarak esas hakkında bir karar verildikten sonra işbu davanın karara bağlanmasına, bu aşamada davanın bekletilmesine karar verilmiştir.

BURSA OSMANGAZİ

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi,

Danıştay 6. Dairesi'nin, 2012/4341 E. sayılı dosyası ile Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine, Başbakanlık Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.02.2012 tarihli 2012/18 sayılı kararıyla onaylanan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mah., Tepecik Ayazması Mevkii, 2368 sayılı parsel ile ilişkin 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin iptali ile yürütmesinin durdurulması talebiyle açılan davada, 18.11.2013 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması kararı verilmiştir. Davalı

İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 28.01.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

İSTİNYE PROJESİ

Sarıyer Belediye Başkanlığı

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2012/268 Esas sayılı dosyasında açtığı dava ile mülkiyeti Şirketimize ait olan İstanbul, Sarıyer, İstinye mahallesi, 380 ada, 17, 18 ve 38 parsel, 360 ada, 3 ve 64 parsel, 1352 ada 3 parsel sayılı taşınmazların 03.03.2015 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemiyle yapılacak olan ihalesinin yürütmesinin durdurulması ve iptalini talep etmiştir. Mahkeme, 17.03.2015 tarih 2015/481 K. Sayılı kararı ile davanın GÖREV yönünden reddine karar vermiştir.

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

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

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

6 Nisan 2015 tarihinde yapılan olağan genel kurulumuzda, 2014 yılı kâr dağıtımına karara bağlanmış olup ilgili tablo ekler bölümümüzde ve KAP platformunda paylaşılmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

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

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

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

Bilgilendirme Politikası

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

A. Amaç ve Kapsam

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

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

B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

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

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

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

I. Basının Bilgilendirilmesi

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

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

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

EKGYO prensip olarak piyasa söylentileri ve spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Ancak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve/veya Borsa İstanbul'dan doğrulama talebi geldiği takdirde veya yönetim bir cevap verilmesinin gerekli ve daha uygun olduğuna karar verdiği takdirde bu tür asılsız haberler için açıklama yapılır.

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

Yatırımcı ve analistlerin bilgilendirilmesine ilişkin konular EKGYO'nun Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek ve başvuru haftada 10 kişiye ulaştığı takdirde söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Bu tür toplantılarda yapılan sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, yapılacak sunum, telekonferans ve konuşma sonrasında EKGYO web-sitesinde yayımlanır. EKGYO yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası konferanslara veya toplantılara

katılabilirler ve bu toplantılarda kullanılan sunumlar da EKGYO internet sitesinde yayımlanır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

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

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

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

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

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

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

D. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

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

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

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

E. Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

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

G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

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

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.

Yatırımcı İlişkileri Birimi

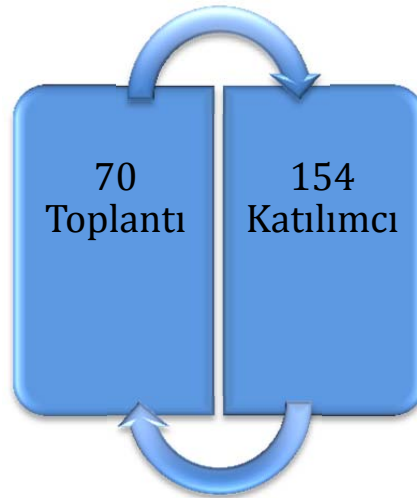
Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bünyesinde pay sahipleri ile ilgili Yatırımcı İlişkileri birimi yer almaktadır. Söz konusu birim şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı **Hakan Akbulut**'un (hakbulut@emlakkonut.com.tr) koordinasyonunda faaliyet göstermektedir. Birimin bölüm müdürlüğünü ise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

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

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

- **1 Ocak 2015- 31 Mart 2015** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/ fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **70 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde düzenlenen toplantıları da içeren bu organizasyonlara **154 yatırımcı/analist** katılmıştır.

Ayrıca Şirketimiz tarafından 2014 yılsonu finansal sonuçlarını değerlendirmek amacıyla 03.03.2015 tarihinde bir telekonferans düzenlenmiştir. Düzenlenen bu telekonferansa 37 yatırımcı/analist katılmıştır. Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların/kurumların işletmemize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.



Özel Durum Açıklamaları

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

01.01.2015 - 31.03.2015 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **82** adettir. Tüm açıklamalar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

Bu açıklamalardan sonra SPK veya BIST tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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

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

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

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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
Mustafa Aşikkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Uygulama Daire Başkanı
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hasan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak Planlama Daire Başkanı

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Hakan Bakırdal	Harita Mühendisi	Emlak Ve Ekspertiz Müdür Vekili
Selçuk Aydemir	Yüksek Şehir Plancısı	Planlama ve Kentsel Dönüşüm Müdür Vekili
Zeynep Basa	İktisat	Pazarlama Daire Başkanı
Mehmet Akif Aydoğan	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdür Vekili
Ercan Alioğlu	İşletme	Mali İşler Daire Başkan Vekili / Muhasebe Müdürü
Mehmet Akagündüz	Kamu Yönetimi	Finansman Müdür Vekili
Hicran Çakmak	Mimar	Projeler Daire Başkanı
İlyas Fehim Çelik	Mimar	1 Nolu Proje Müdür Vekili
Yaşar Altun	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdür Vekili
Halil İbrahim Şahin	İktisat	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanı
İzzet Gani Karakaya	İktisat	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü
Serdar Bala	Fizik	Bilgi İşlem Müdür Vekili
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Kurumsal İletişim Müdürü
Yasemin Ülkü	İnşaat Mühendisi	Satış Sonrası Hizmetler ve Site Yönetimleri Md. Vekili

İnsan Kaynakları ve Politikası

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

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

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

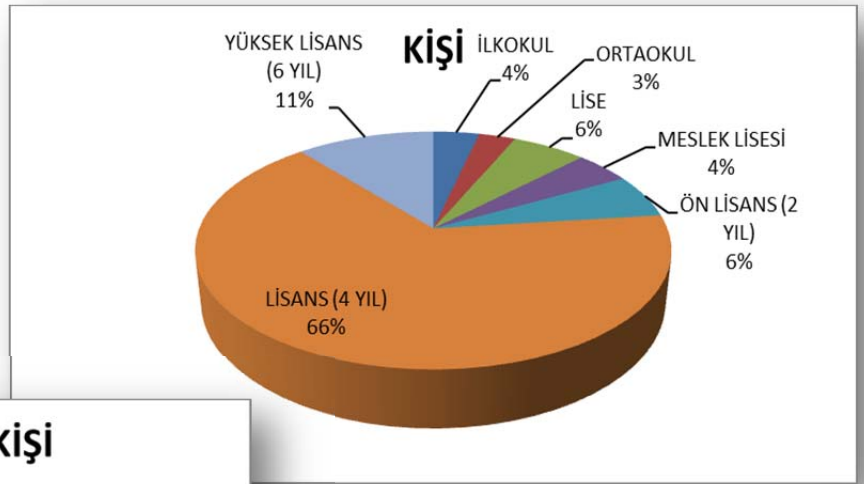
Personelimizde; etik değerlere bağlılık, yeniliğe ve kendini yetiştirmeye açık olma, uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın, kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır.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

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

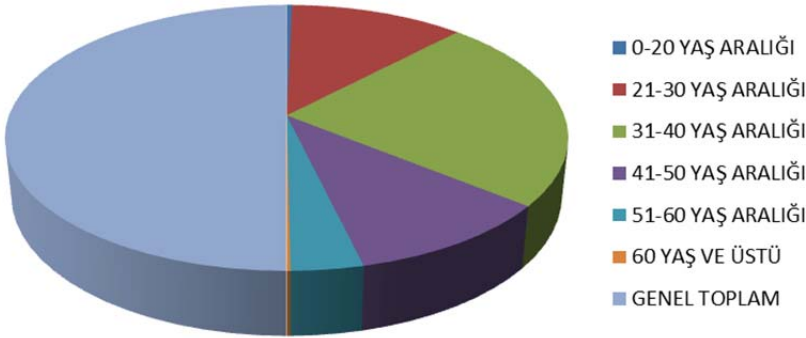
Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket' in Personel Yönetmeliği ile diğer ilgili Yönetmeliklerin' de hükmü bulunmayan hususlarda,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

Personel Yapısı

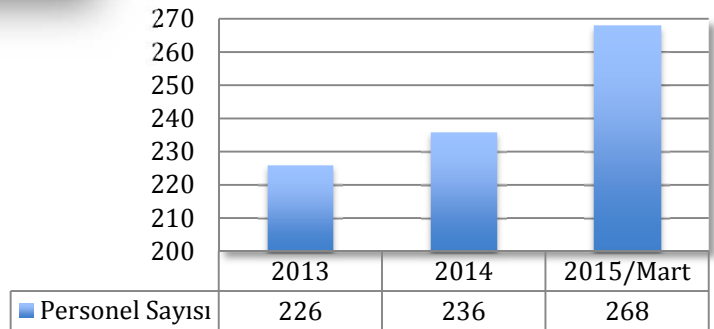
Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanlarımızın %84'ü yükseköğrenim görmüştür.



31.01.2015 TARİHİNDE KİŞİ



Personel Sayısı



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

06 Nisan 2015 tarihli Genel Kurul sonrasında alınan kararlara istinaden ;

ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI

Şirketimiz ücretlendirme politikası;

T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile Şirketimiz açısından zorunlu hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme politikasının aşağıdaki şekilde belirlenmesine:

- i. Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine net 6.000,00 TL ücret ödenir ve ayrıca 4 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.
- ii. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.
- iii. 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 yükümlülöklere uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.

Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız

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.

Şirketimiz bünyesinde çalışanlarla 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 istatistiki metotlar uygulama sonuçlarını değerlendirir ve yönetimin gözden geçirmesi için toplantılarına sunar.





Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

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

01.01.2015 - 31.03.2015 tarihleri arasında Şirketimizce herhangi bir bağış yapılmamıştır.

06.05.2015 tarihinde düzenlenen Olağan Genel Kurul Toplantısı' nda 2015 yılında 15.000.000,00.-TL'ye kadar bağış yapılması önerilmiş ve 624.014.001,00.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık, 1.976.347.971,28.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumlu oyu ile kabul edilmiştir.

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

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

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

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.

Gayrimenkul ve özünde konut sektörü, 250 üzerinde ana sektörü de harekete geçirerek çarpan etkisi ile ekonomi açısından çok önemli bir özelliğe sahiptir. 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 ve 2015 yılı birinci çeyreğinde meydana gelen ekonomik ve sektörel gelişmeler değerlendirilecektir.

Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Bu bölümde, dünya ekonomisinde meydana gelen değişiklikler ve ilgili gelişmelerin ülke Ekonomilerine etkileri analiz edilmiştir.

Küreselleşmenin gün geçtikçe arttığı ve bu surecinde ülke ekonomilerini doğrudan etkileyerek sistemik riskleri farklılaştırdığı unutulmamalıdır. Risk kavramı sadece farklılaşmakla kalmayıp bazı ülkeler için 'ciddi risk' unsuru olabilen küresel gelişmeler başka bir dizi ülke için risk olmak bir yana 'genişletici' bir etki dahi yaratabilmektedir.

Küresel ekonomi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir.

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

Günümüzde, ülke ekonomilerinin birbiriyle etkileşimi giderek artan bir eğilim sergilemektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi bir zorunluluk olmuştur.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık yedi 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.

Küresel ekonomik durumda öncelikli sorun gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyon(durgunluk-negatif büyüme) sorunları ile karşılaşırken, gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde enflasyonist(fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadırlar. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güç görünmektedir.

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

Küresel para politikalarının normalleşme sürecine dair süregelen belirsizlikler küresel risk iştahının ve sermaye akımlarının verilere duyarlılığını artırmaktadır. Önümüzdeki dönemde gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının ülkelere özgü unsurlara olan duyarlılığının devam etmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelerin büyüme görünüşleri, enflasyon oranları ve dış dengeleri ön plana çıkacaktır. Öte yandan, son dönemde iktisadi faaliyetin zayıf seyri küresel para politikalarındaki normalleşme sürecinin ötelenme olasılığını güçlendirmektedir¹.

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.

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

¹ TCMB, 'Finansal İstikrar Raporu' Kasım 2014,sayı.19 s.1

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyona önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır.

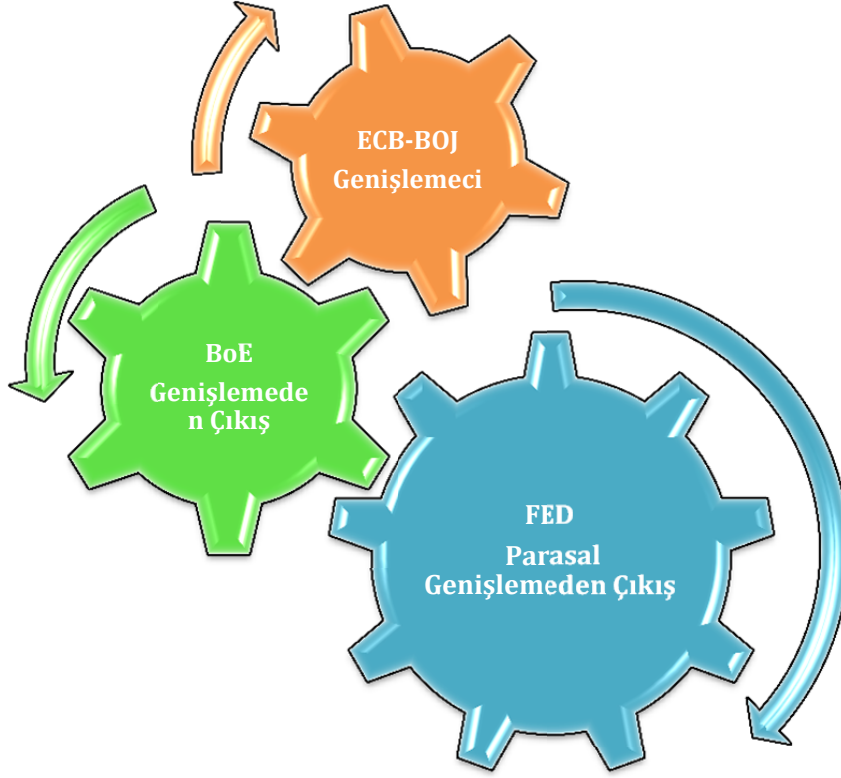
ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, 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.

Dalgalanma sadece ilgili ülke para birimleri ile sınırlı kalmayıp aynı zamanda finansal tüm varlıklar üzerinde dalgalanma yaratmıştır. Hatta makroekonomik bazı parametrelerde bu durumdan etkilenmiştir (Enflasyon, ihracat, cari denge gibi).

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. Süreçte İngiliz Merkez Bankası (BoE) ABD Merkez Bankasına benzer bir politika izleyen ender kurumlardandır.



Üç Büyük Merkez Bankası Politika Etkileşimi



Küresel ekonomide yaşanan faiz tartışmaları ile parasal genişleme ile ilgili politika farklılıklarının temelinde 'büyüme sorunları' yatmaktadır. Fed bile ABD ekonomisindeki göreceli toparlanmaya ve büyümeye rağmen faiz artırımını konusunda oldukça çekingen davranmaktadır. Bu durum sermaye hareketleri açısından risk algısını dalgalı ama diri tutmaktadır.

Fed'in çok hızlı bir parasal sıkılaştırmaya gidemeyeceği beklentisi ile ECB, BOJ, PBOC başta olmak üzere pek çok merkez bankasının genişletici para politikalarına devam etmesi, Türkiye, G.Afrika, Brezilya, Hindistan, Endonezya gibi ülkelere fon akış açısından olumlu durumun devam etmesi beklentisini yükseltmiştir.

2014 yılı ve 2015 birinci çeyrek itibarı ile küresel iktisadi faaliyetteki 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.²

² Finansal İstikrar Raporu, TCMB, Ankara, Kasım 2014, sayı.19, s.5

Dünya Ekonomisindeki Önemli Makroekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisi 2008 yılından bu yana farklı yollarla krizi atlama uğraşı içindedir. Bu güne kadar uygulanan ekonomi politikası çözümleri depresyonun yıkıcı etkisini azaltsa da ne yazık ki tamamen ortadan kaldıramamıştır.

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 yılları arasında 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.³

2014 yılı boyunca küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma yavaş seyrederken, ülkelerin büyüme eğilimlerindeki 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 ülkelerde bankacılık sektörü ekonomik toparlanmaya yeterli desteği vermezken, risklerin özellikle banka dışı finansal kesimde yoğunlaştığı dikkat çekmektedir.⁴

Bunlara ilaveten, gerek küresel büyüme görünümündeki gerekse gelişmekte olan ülkelerde iktisadi faaliyetteki yavaşlama, yılın son çeyreğinde dalgalı bir seyir izlemeye devam etmiş olan sermaye akımları üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Rusya ve Orta Doğu'ya ilişkin endişelerin de etkisiyle, küresel risk iştahındaki dalgalanmaların ve portföy akımlarındaki oynaklığın önümüzdeki dönemde de devam edeceği düşünülmektedir.⁵

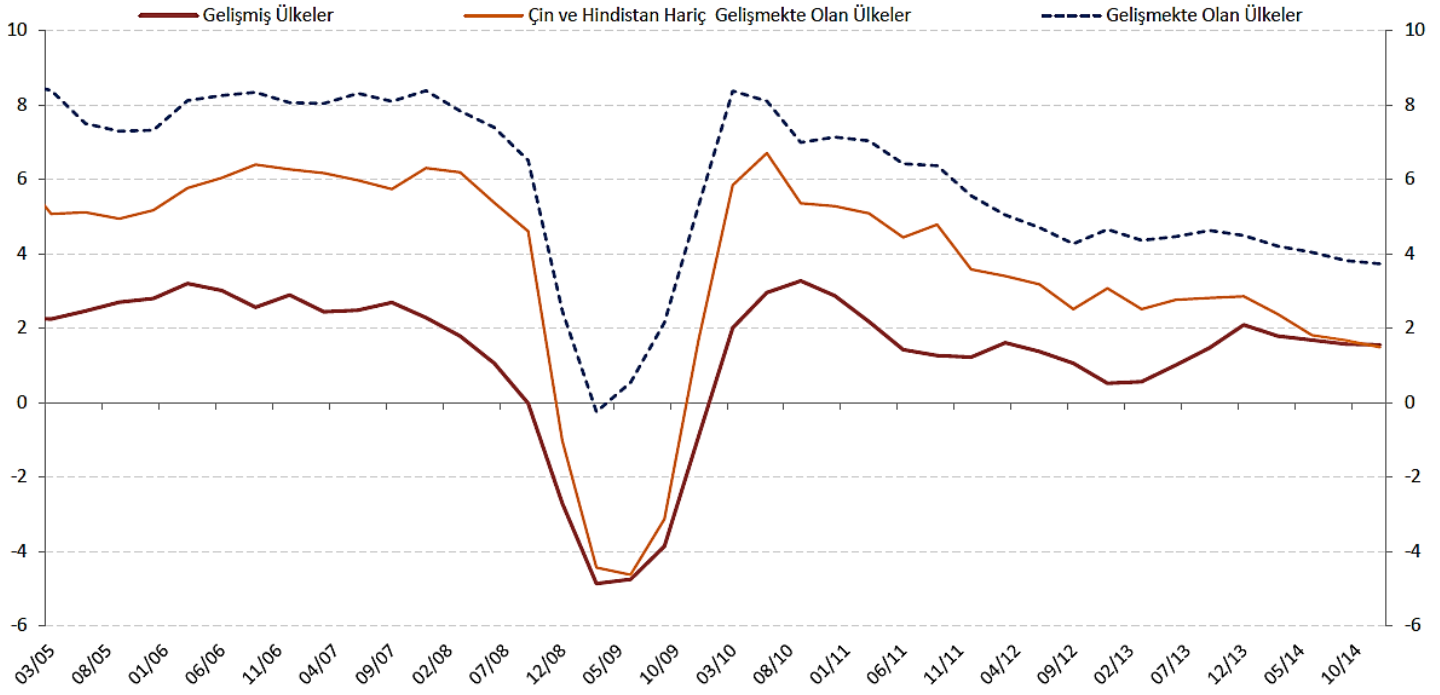
³Emlak Konut GMYO A.Ş. III. Çeyrek Faaliyet Raporu, <http://www.emlakkonut.com.tr/Assets/Upload/Images/file/Faaliyet-Raporu-2014-9-ayl%C4%B1k.pdf>, İstanbul, Ekim, 2014.s.50

⁴Finansal İstikrar Raporu, TCMB, Kasım 2014,sayı.19 s.5

⁵Enflasyon Raporu-2015-I,TCMB, S.11

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

Küresel ve Gelişmiş-Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Büyüme Eğilimi (%-Yıllık) (Yıllık Yüzde Değişimler)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Son Veri: 2014 Ç4.

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.

IMF6 yayınladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporunda, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, IMF'nin 2015 ve 2016 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla yüzde 3,5 ve 3,8 olarak açıklandı. Söz konusu tahminler, ocak ayında güncellenen raporla bu yıl için yüzde 3,8'den yüzde 3,5'e ve gelecek yıl için yüzde 4'den yüzde 3,7'ye çekilmişti.

Dünya ekonomisine yönelik risklerin son 6 ayda daha dengeli hale geldiği ifade edilen raporda, küresel ekonominin kısa vadede gelişmiş ülkelerin desteğiyle hafif ivme kazanacağı, ancak orta ve uzun vadeli büyümede birçok karmaşık faktörün etkili olacağı görüşüne yer verildi.

Gelişmiş ülkelerden kaynaklanan etkenleri düşük enflasyon, yaşlanan nüfus, azalan toplam faktör verimliliği ve düşen yatırımlar şeklinde sıralayan IMF, gelişmekte olan ülkelere yönelik faktörlerin ise büyük farklılık gösterdiğini kaydetti. Raporda, birçok yükselen piyasa ekonomisinin, 2007-2009

⁶ IMF, 'Dünya Ekonomik Görünüm Raporu' Nisan 2015

finansal krizinin ardından iç talebi artıracak politikalara yöneldiğini hatırlatılırken, bunun bazı makroekonomik kırılmalara yol açtığı savunulmuştur.

Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda dikkati çeken bir başka noktayı, ülkelere yönelik büyüme tahminlerinde yapılan revizyonlar oluşturdu. IMF, aralarında ABD, Kanada, Rusya, Brezilya, Meksika ve Güney Afrika'nın bulunduğu birçok ülkenin büyüme beklentilerini aşağı çekerken; Almanya, İspanya ve İtalya gibi Avrupa Birliği (AB) üyelerine ilişkin büyüme tahminlerini ise yukarı yönlü revize etmiştir.

Buna göre, ABD'nin büyüme beklentilerini bu yıl için yüzde 3,6'dan yüzde 3,1'e ve 2016 için yüzde 3,3'den yüzde 3,1'e çeken IMF, Rusya'nın ise bu yıl yüzde 3,0 yerine yüzde 3,8 ve gelecek yıl, yüzde 1,0 yerine yüzde 1,1 küçülmesini beklemektedir.

Türkiye'ye yönelik 2015 ve 2016 büyüme projeksiyonlarını sırasıyla yüzde 3,1 ve yüzde 3,6 belirleyen IMF, şubat ayında yayımladığı bir önceki raporda ise bu yılki büyüme beklentisini yüzde 3'den yüzde 3,4'e yükseltirken, gelecek yıla ilişkin tahminini yüzde 3,7'den yüzde 3,4'e düşürmüştü.

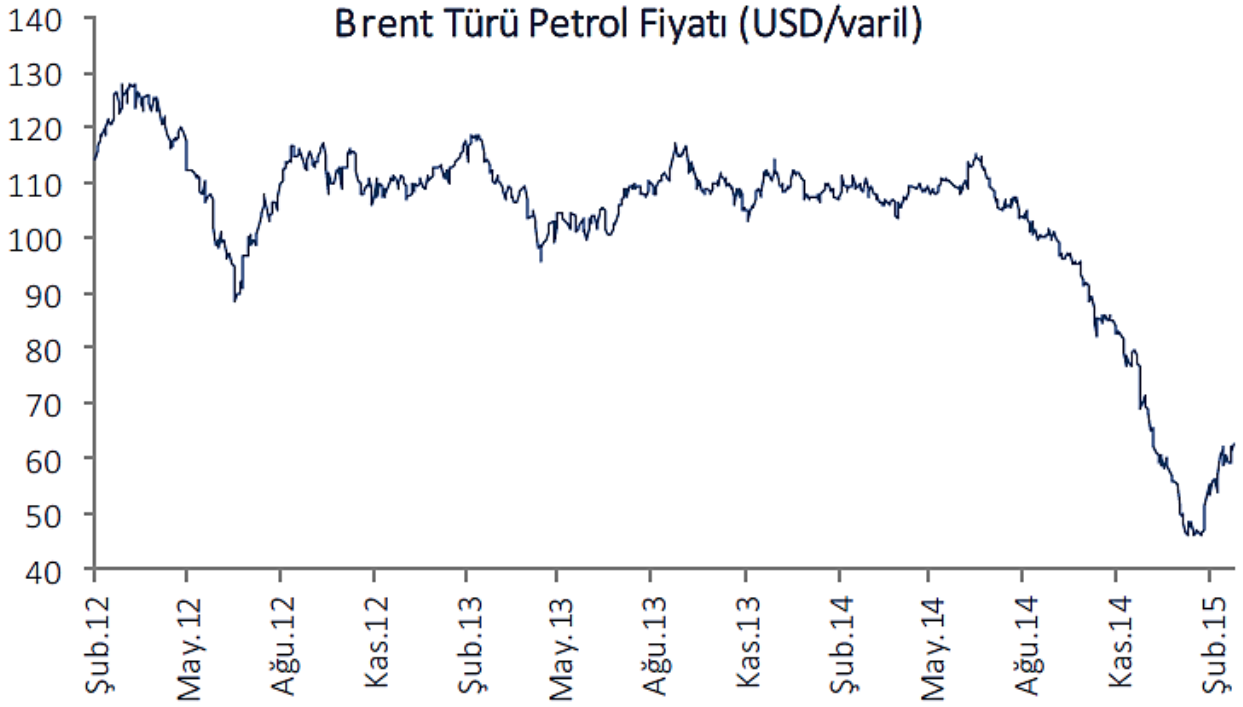
IMF, buna karşın ülke gruplarına ilişkin büyüme beklentilerinde herhangi bir revizyona gitmedi. Gelişmiş ülkeler, 2015 ve 2016'da yıllık yüzde 2,4 büyüme hızına ulaşarak, son iki yılı geride bırakırken, gelişmekte olan ülkeler ise bu yıl yüzde 4,3 ve gelecek yıl yüzde 4,7 büyümesi beklenmektedir.

Emtia Fiyatlarındaki Gelişmeler ve Etkileri

Küresel emtia fiyatları 2014 yılının ikinci yarısından itibaren anlamlı bir gerilemeye girmiştir. Temel tarım ürünlerinden metal ve enerji emtialarına kadar pek çok ürün başta talep yetersizliği(küresel büyüme sorunu) ve arzın azalmaması nedeni ile düşüşler yaşamışlardır.

2014 Kasım ayı sonundaki OPEC(Petrol İhraç Eden Ülkeler İşbirliği Teşkilatı) toplantısında petrol üretiminde bir kısıtlamaya gidilmemesi kararıyla birlikte ham petrol fiyatlarının düşüş süreci hızlanmış ve Brent tipi ham petrol fiyatı, yılsonu itibarıyla, 55,8 ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Vadeli sözleşmeler, önümüzdeki dönemde de petrol fiyatlarının geçtiğimiz yılın ilk yarısındaki seviyelerinin oldukça altında seyretmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

Brent Petrol Fiyatı (ABD Doları/Varil)



Kaynak: IMF, Reuters

ABD petrol üretiminde fiyatlara bağlı bir düzeltme olması veya OPEC'ten gelebilecek bir üretim kısıntısı kararı gibi gelişmeler, önümüzdeki dönemde petrol fiyatlarını yukarı yönlü etkileyebilecek unsurlar olarak değerlendirilmektedir. Çin ekonomisindeki görece zayıf seyir ise endüstriyel metal fiyatlarındaki aşağı yönlü baskının devam edeceğine işaret etmektedir.⁷

Özet olarak; küresel ekonomi 2008 yılında yaşanan kriz etkilerini hafifletmiş olsa da 'ekonomik değişkenlerin' normale döndüğünü söylemek güçtür. Krizin farklı ekonomik blokları değişik boyutta etkilediği unutulmamalıdır. ABD Ekonomisi siyasi karar alma mekanizmasının da verdiği kolay tepki verebilme gücü ile AB ve Japon Ekonomisine göre nispi olarak daha iyi durumdadır.

Dengesiz ekonomik yapının küresel olarak sürmesi beklenebilir, gelişmiş ekonomilerdeki istikrarsızlığın gelişmekte olan ülkeleri de etkilemesi risk algısında ki değişime bağlı olarak zaman zaman farklılıklar gösterecektir.

⁷ 'Enflasyon Raporu-2015-1, TCMB, s.14

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Bu bölümde Türk Ekonomisinde özellikle son bir kaç yılda yaşanan gelişmeler ile 2014 sonu değerlendirmesi 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 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

Krizin hemen sonrası %80'lere fırlayan faiz (yıllık nominal) oranları zaman zaman dengeli bir seyir izlemekle birlikte, 1 Nisan.2015 tarihi itibarı ile %8.53 seviyesine gerilemiştir. Gösterge faizi 2013 yılı Mayıs ayında cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %4.99 kadar düşmüş ardından FED'in yaptığı parasal genişlemenin azaltacağına yönelik açıklama ile tekrar yükselişe geçmiştir. Dünya genelinde 2013 yılı ikinci yarısından itibaren görülen uluslararası fon akımlarındaki dalgalanma ve buna bağlı yerel para birimlerindeki değer kaybetme süreci faiz piyasalarını da etkilemiş küresel olarak göreceli bir şekilde artan risk primleri faiz fiyatlarının içine dâhil edilmiştir. Benzer bir sürecin etkisi özellikle gelişmekte olan(Brezilya, Türkiye, Hindistan, Rusya gibi) ülke ekonomilerinde gözlemlenmektedir.

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

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

Seçilmiş Gelişmekte Olan Ülke Tahvil Faiz Oranları Değişimi (Mart 2014- Mart 2015)

Rusya	2 Yıllık	12,58	13,53	12,74	14,54	8,96	8,29
	5 Yıllık	12,69	13,53	12,62	14,92	9,50	8,99
	10 Yıllık	12,65	13,36	12,43	14,08	9,53	9,19
Brezilya	2 Yıllık	13,43	13,53	13,18	12,99	11,92	12,43
	5 Yıllık	13,30	13,26	12,97	12,85	11,91	12,76
	10 Yıllık	13,09	13,10	12,81	12,41	11,60	13,16
Hindistan	2 Yıllık	7,82	7,83	7,82	7,92	8,32	8,56
	5 Yıllık	7,79	7,86	7,72	8,02	8,50	8,89
	10 Yıllık	7,75	7,78	7,71	7,96	8,46	8,78
Endonezya	2 Yıllık	6,87	6,95	6,66	7,44	7,42	7,23
	5 Yıllık	7,10	7,29	6,86	7,86	7,99	7,69
	10 Yıllık	7,20	7,38	7,17	7,94	8,16	8,10
Türkiye	2 Yıllık	8,47	8,76	8,07	8,31	9,18	11,60
	5 Yıllık	8,28	8,56	7,79	8,00	9,29	11,34
	10 Yıllık	8,25	8,43	7,75	8,02	9,39	11,36

Kaynak: Bloomberg 25 Mart 2015

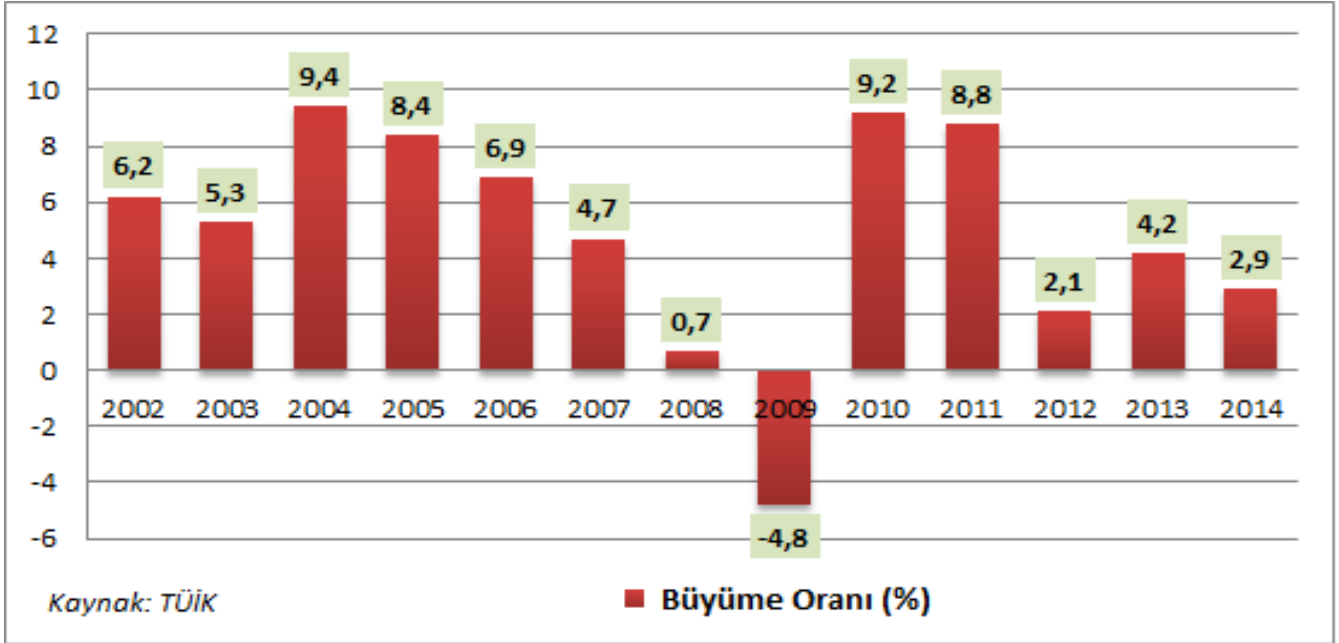
2014 Mart ayından 2015 Mart ayına kadar geçen süre göz önüne alındığında Türkiye ile aynı risk gurubunda değerlendirilen Rusya da faizi oranları %8.29 dan % 12.58'e Brezilyada % 12.43 den %13.43 yükselmiştir. Oysa aynı dönemde Türkiye de faiz oranları %11.60 dan %8.47'e düşmüştür. Benzer bir düşüş eğilimi Endonezya ve Hindistan'da da gerçekleşmiştir.

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 büyüebilme' olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca ard 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 ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

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



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.

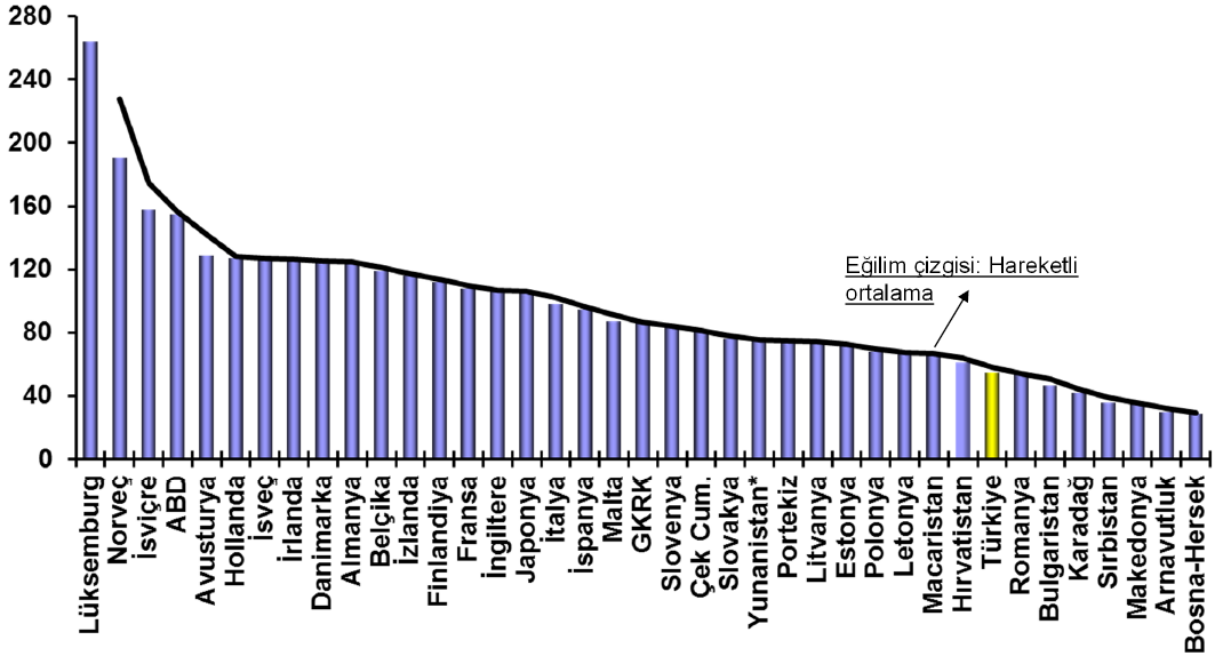
Kişi başına düşen milli gelir 2014 sonu itibarı ile 10.404 ABD Doları olmuştur. Fertlerin milli gelirden aldığı payın yatay bir bant da seyretmesi 'orta gelir tuzağını' akla getirirse de hem milli geliri hem de buna bağlı dağılımı daha iyi düzeye getirmek için çalışmalar devam etmektedir. Bu tip çalışmaların başında art arda açıklanan istihdam ve teşvik paketlerini zikredebiliriz. Söz konusu paketler de; Kişi başına düşen milli gelir artırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile inovasyona dayalı üretim yapılması amacı güdülmektedir.

Diğer taraftan Satın Alma Gücü Paritesi(SAGP) açısından Türk ekonomisine baktığımızda; 2013 yılı rakamlarına göre AB ülkeleri altında yer almaktadır. Ancak 2001 yılında SAGP'nin 8.540 ABD Dolarından 2013 yılında 18.974 ABD Dolarına yükseldiğinde unutmamak gerekir⁹.

⁹ ABD Doları TÜİK, SAGP Dünya Bankası Verileridir. Bununla ilgili grafik Aralık-2014 Gayrimenkul ve Konut Raporumuz sayfa 40 da verilmiştir.

Ülke Karşılaştırmalı Satın Alma Gücü Paritesi (2013)

Kişi Başına Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, 2013 (Satın Alma Gücü Standardı, AB-27=100)



Kaynak: Eurostat

Türkiye de oldukça uzun sayılabilecek bir zaman diliminde enflasyon oranları yüksek seyretmiştir.1983-1994 yılları arası ortalama enflasyon %62,7 olurken 1995-2001 arasında aynı oran %71,6 olarak gerçekleşmiş,2001-2014 arasında ise alınan önlemler neticesinde % 10,6 oranına geri çekilmiştir¹⁰.

Ülkemizin önemli yapısal sorunlarından olan fiyatlar genel düzeyindeki artış önemli ölçüde kontrol altına alınmış olsa da son 24 aylık süreçte tüketime ve döviz kurlarındaki geçiş genliğe bağlı olarak enflasyonda artış yaşanmıştır. Tarım üretiminde kuraklık nedeniyle görülen rekolte düşüklüğünün, temel girdiler ile işlenmemiş gıda fiyatlarında ciddi artışlara yaşadığı gözlemlenmiştir.

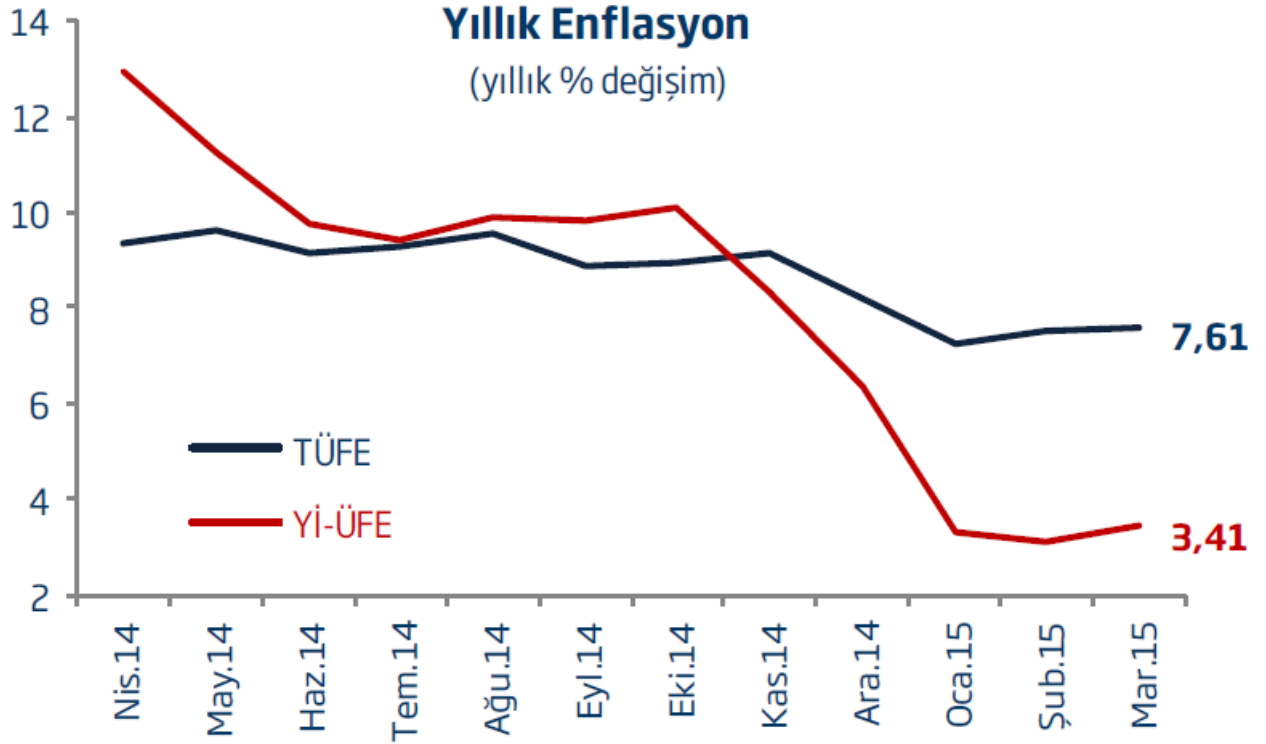
3 Nisan tarihinde açıklanan verilere göre; TÜFE’de (2003=100) 2014 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,19, bir önceki yılın Aralık ayına göre %3,03 bir önceki yılın aynı ayına göre %7,61 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,70 artış gerçekleşmiştir.¹¹

¹⁰ Tuik verilerine göre

¹¹ <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18530>

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

Yıllık Fiyat Değişimleri, TÜFE ve Yİ-ÜFE (TÜİK)



Kaynak: İş bankası enflasyon raporu 3 Nisan 2015

Gıda enflasyonundaki olumsuz gidişat bir kenara bırakıldığında, başta uluslararası petrol fiyatları olmak üzere ithalat fiyatlarındaki ılımlı seyir ve tüketimdeki görece yavaşlama enflasyon üzerindeki baskıları hafifletmektedir.

Ülke ekonomilerinin risk düzeylerine bakıldığında gerek değerlendirme açısından gerekse ekonomik algı bakımından kısa sürede önemli dalgalanmalar görülmektedir. Türk ekonomisi gelişen ülkeler ve gelişmiş ülkeler açısından gerek CDS (Kredi Sigorta Primleri) gerekse derecelendirme (Rating) notları ile oldukça istikrarlı bir görüntü çizmektedir.

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

Türkiye'nin Kredi Notları (Döviz Cinsinden 30 Mart 2015)

Türkiye'nin Kredi Notları (Döviz Cinsinden, 30 Mart 2015)

Moody's	Standard & Poor's	Fitch
A2 Botsvana, Polonya, Slovakya	A Trinidad ve Tobago, Slovakya, Slovenya, İrlanda	A Malta
A3 Malta, Meksika, Peru, Litvanya, Letonya	A- Botsvana, Polonya, Litvanya, Letonya	A- Polonya, Letonya, Litvanya, İrlanda
Baa1 Trinidad ve Tobago, Tayland, Maurisius, İrlanda	BBB+ Tayland, Malta, Peru, Meksika	BBB+ Tayland, İtalya, Meksika, Slovenya, Peru, İspanya
Baa2 Kazakistan, Bulgaristan, Brezilya, İtalya, Panama, Bahreyn, İspanya, Uruguay, Kolombiya, Bahamalar, Güney Afrika, Filipinler	BBB Bahamalar, Kazakistan, Panama, İspanya, Kolombiya, Filipinler	BBB Bahreyn, Kazakistan, Brezilya, Panama, Güney Afrika, İrlanda, Kolombiya
Baa3 Türkiye (negatif), Nambya, Hindistan, Romanya, İceland, Slovenya, Endonezya, Azerbaycan	BBB- Fas, Hindistan, Azerbaycan, Uruguay, İrlanda, Brezilya, Romanya, Güney Afrika, İtalya, Bahreyn	BBB- Türkiye (durağan), Fas, Nambya, Hindistan, Romanya, Endonezya, Filipinler, Bulgaristan, Azerbaycan, Uruguay, Rusya
Ba1 Fas, Arnavutluk, Macaristan, Kosta Rika, Guatemala, Hrvattistan, Portekiz, Rusya, Paraguay	BB+ Türkiye (negatif), Endonezya, Bulgaristan, Rusya, Macaristan	BB+ Kosta Rika, Macaristan
Ba2 El Salvador, Angola	BB Guatemala, Portekiz, Kosta Rika, Ürdün, Hrvattistan	BB Guatemala, Hrvattistan
Ba3 Bangladeş, Gürcistan, Karadağ, Bolivya, Surinam, Tunus	BB- Bangladeş, Gürcistan, Vietnam, El Salvador, Paraguay, Surinam, Bolivya, Karadağ	BB- Angola, Sri Lanka, Gürcistan, Surinam, Bolivya, El Salvador, Tunus, Vietnam
B1 Senegal, Sri Lanka, Ürdün, Dominik Cumhuriyeti, Fiji, Papua Yeni Gine, Saint Vincent ve Grenadiller, Vietnam	B+ Senegal, Sri Lanka, Angola, Papua Yeni Gine, Ekvador	B+ Moğolistan
B2 Kamboçya, Moğolistan, Lübnan	B Bosna Hersek, Kamboçya, Fiji, Honduras, Tunus, Arnavutluk, Barbados	B Lübnan, Ekvador
B3 Beyaz Rusya, Moldova, Barbados, Nikaragua, Bosna Hersek, Honduras, Ekvador	B- Pakistan, Beyaz Rusya, Lübnan, Belize, Jamaika, Mısır, Yunanistan	B- Mısır, Jamaika
Caa1 Pakistan, Mısır, Arjantin, Yunanistan	CCC+ Venezuela	CCC+
Caa2 Belze, Küba	CCC Venezuela	CCC
Caa3 Jamaika, Venezuela	CCC- Ukrayna	CCC-
Ca Ukrayna	CC	CC Ukrayna
C	C	C
	SD Arjantin	DDD
		D/RD Arjantin

Kaynak: Bloomberg

Krizden sonraki dönemde, Kasım 2012'de Fitch Kredi Derecelendirme Şirketi ülkemizin uzun vadeli yabancı para cinsinden notunu BB+ dan BBB-'ye yerel para cinsinden uzun vadeli kredi notunu ise BB+ dan BBB' ya yükseltmiştir. Son olarak 27 Mart 2013'de S&P Kredi Derecelendirme Şirketi ülkemizin uzun vadeli kredi notunu BB' den BB+ 'ya yükseltmiştir. Aynı süreçte CDS primlerinde de gerilemeler görülmüştür.

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 sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir¹².

¹² Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 227, Ağustos 2007

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

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.¹³

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.

Ödemeler Bilançosu-Hizmetler Dengesi-İnşaat Hizmetleri

Milyon ABD Doları	2009	2010	2011	2012	2013	2013 Ocak-Kasım	2014 Ocak-Kasım	Değişim (%)
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.

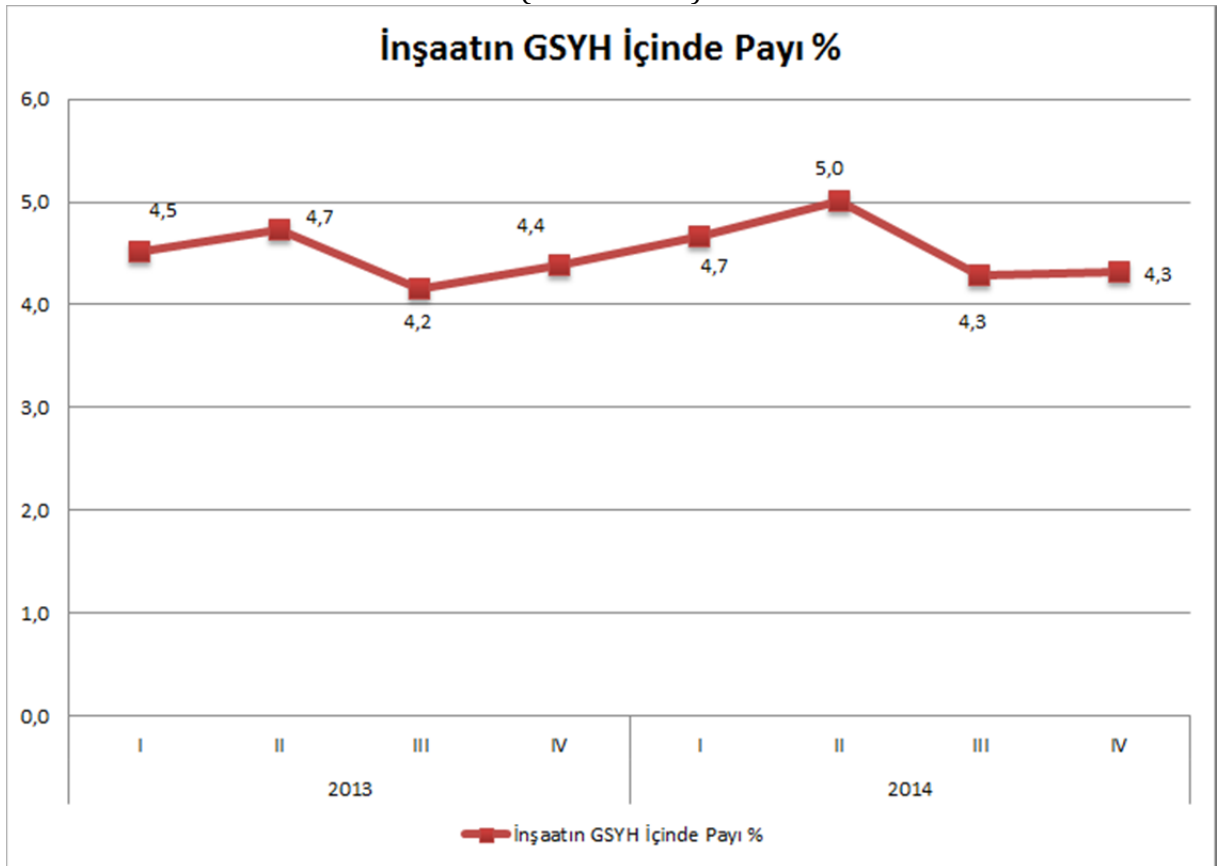
¹³ Ekonomi Bakanlığı,'Ekonomik Görünüm',Kasım 2014,s.39

İnşaat Sektörünün Büyüme 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 ölçü de ulusal sermayeye dayanan Türk İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçü de 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.

GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı
(2013-2014)



Kaynak: TÜİK

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

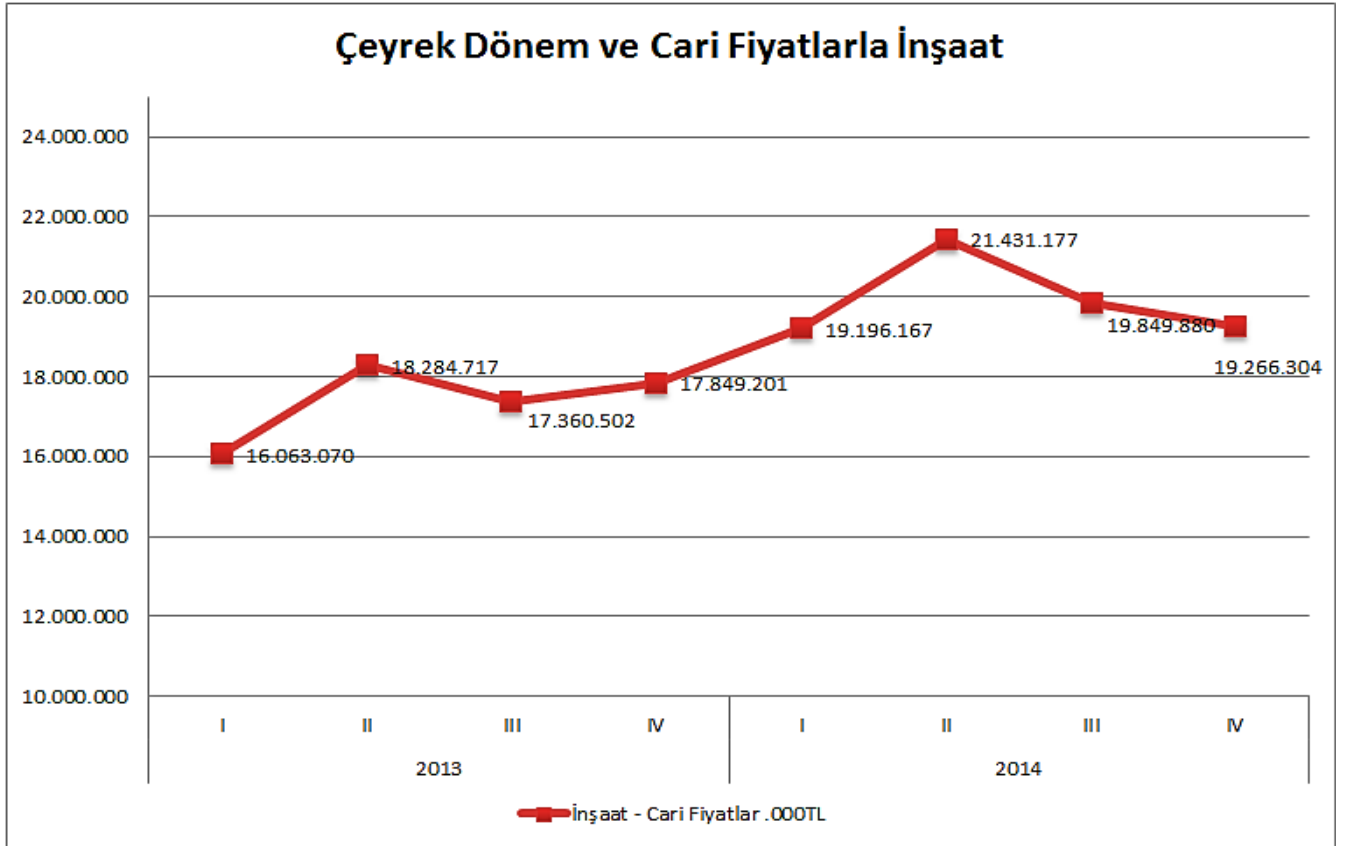
2014 yılının ilk yarısında konut satışlarında 2013 yılına göre yaşanan yavaşlama ile inşaat sektörü yatırım sürecinin durgunlaşmasının en tipik sonucu 3. Çeyrekte yaşanan GSYH içindeki inşaat sektör payının düşüşüdür. Ancak, Ağustos 2014 den itibaren konut satışlarında yaşanan gerileme yerini oldukça hızlı bir talebe bırakmış (ertelenen talebinde etkisiyle) olması ve yabancı yatırımcının ilgisi yüzünden satışlarında arttığı gözlemlenmiştir.

İnşaat sektörünün GSYH da bulunan payı 2014 yılında %4,6 olarak gerçekleşmiştir. Aynı oran 2013 yılında ise %4,4 olmuştur. 2014 yılında gerek iç gerek dış konjonktürdeki dalgalanmalara karşın sektörün kendi payını artırması olumlu olarak değerlendirilmelidir.

2015 yılı ilk çeyrek döneminde ise 2014 yılı son çeyrek dönemine benzer bir büyüme trendi beklenmelidir. Özellikle konut satışlarında görülen nispi artış sektörü desteklemektedir.

GSYH içinde inşaat sektörünün payı cari fiyatlar ile 2013 yılı 3. Çeyreğinden sonra hızlı bir artış göstermiştir. Ancak 2014 yılı 2. Çeyreğinde görülen gerilemenin ardından son iki çeyrekte yılı hemen hemen aynı düzeyde tamamlamıştır

GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı Cari Fiyatlar ile (2013-2014)



Kaynak: TÜİK

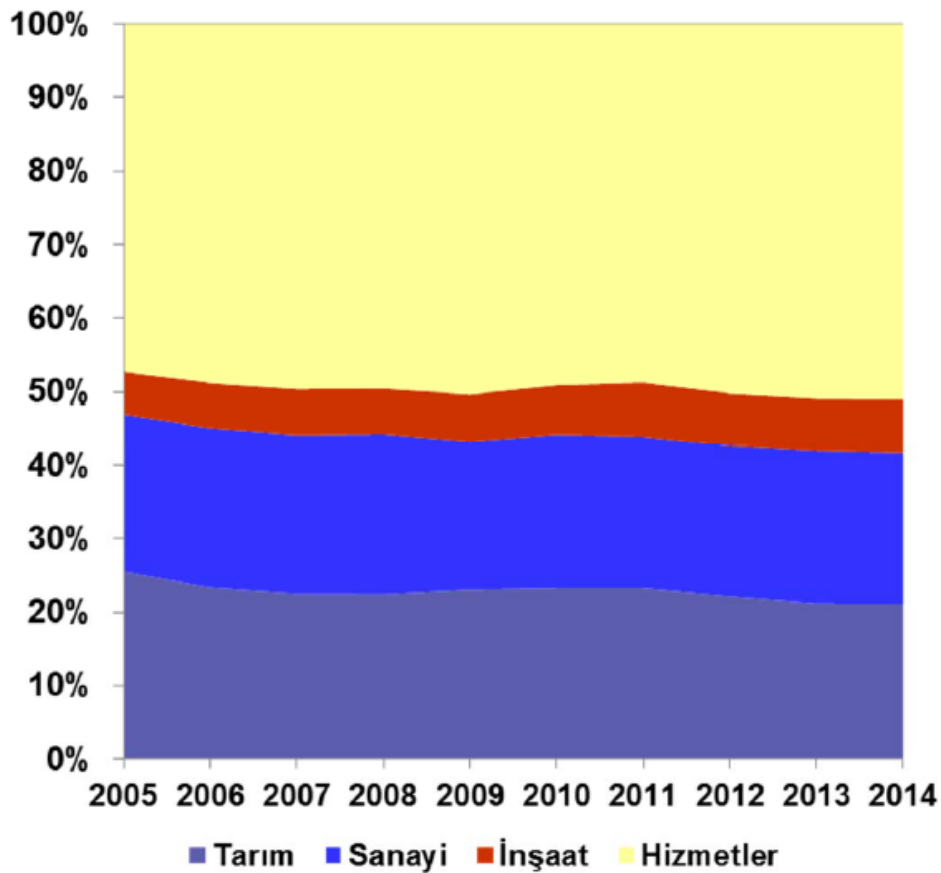
İnşaat Sektörünün İstihdama Etkileri

Ekonomideki büyüme hızında 2012-2014 yıllarında görülen yavaşlama neticesinde işsizlik oranlarında artışlar görülmüştür. Fakat küresel kriz sonrası iş yaratma ve istihdamı artırma konusunda Türk Ekonomisi oldukça başarılı bir dönem geçirmiştir.

2005-2014 yılları arasında işgücünün en çok istihdam sağladığı sektör hizmetler sektörü olup onu sırasıyla inşaat, sanayi, tarım sektörleri izlemiştir.

Sektörlerin Toplam İstihdam İçindeki Payları (%)

Sektörlerin Toplam İstihdam İçindeki Payları (%)



Kaynak: TÜİK

İnşaat sektörü TÜİK verilerine göre 2014 GSYH içinde cari fiyatlarla %4,6'lık bir paya sahip olmuştur. Sektör yapısı gereği geniş bir yaş gurubu ile her eğitim düzeyinden kişilere istihdam sağlama özelliğe sahiptir. Gerek beyaz gerekse mavi yakalılar için istihdamı artırıcı bir özelliği olan inşaat sektörü ve sanayide ekonomik büyüme anlarındaki istihdam artışı daha fazla, kriz anlarında ise istihdam kaybı daha çok olmaktadır.

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

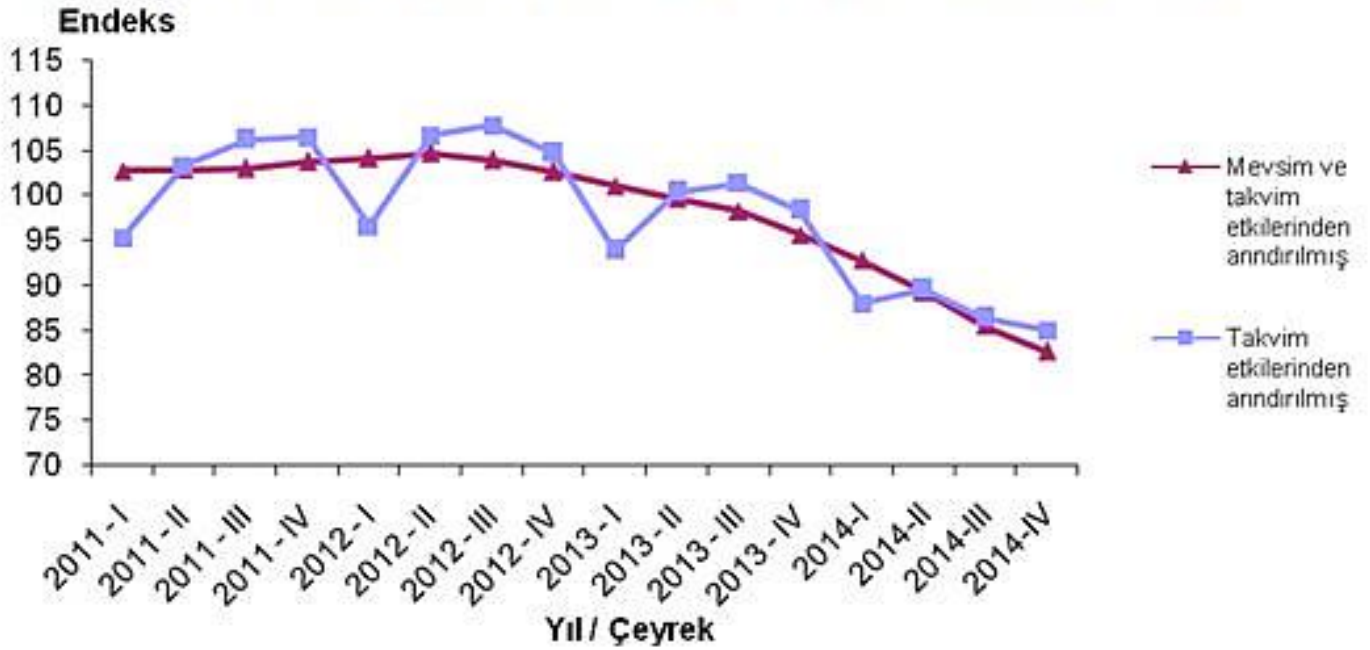
Aslında gerek inşaat gerekse sanayi sektörü birbirlerini tamamlayan sektörler olarak görülmekte olup, büyüme, istihdam gibi benzeri süreçlerde birbirlerinden çok etkilenmektedir. TUIK verilerine göre inşaat sektörü; 2011 ile 2013 yılları arası ekonomiye yaklaşık %5,8'lik bir katı sağlamıştır. İstihdam 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 faaliyetlerinde daha teknolojik ekipmanın kullanılması dolayısıyla daha az ama teknik çalışanın bulunması zorunluluğu unutulmamalıdır.

TÜİK14 tarafından yayınlanan 'İnşaat İş Gücü Girdi Endeksi' verilerine göre; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2014 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,3 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 13,6 oranında azalırken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %11,4 oranında düşüş kaydetmiştir

İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi

İnşaat sektörü istihdam endeksi (2010=100), IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014



Kaynak: TÜİK

¹⁴ TÜİK, 'İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2014', Sayı: 18604 27 Şubat 2015

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 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.¹⁵

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.

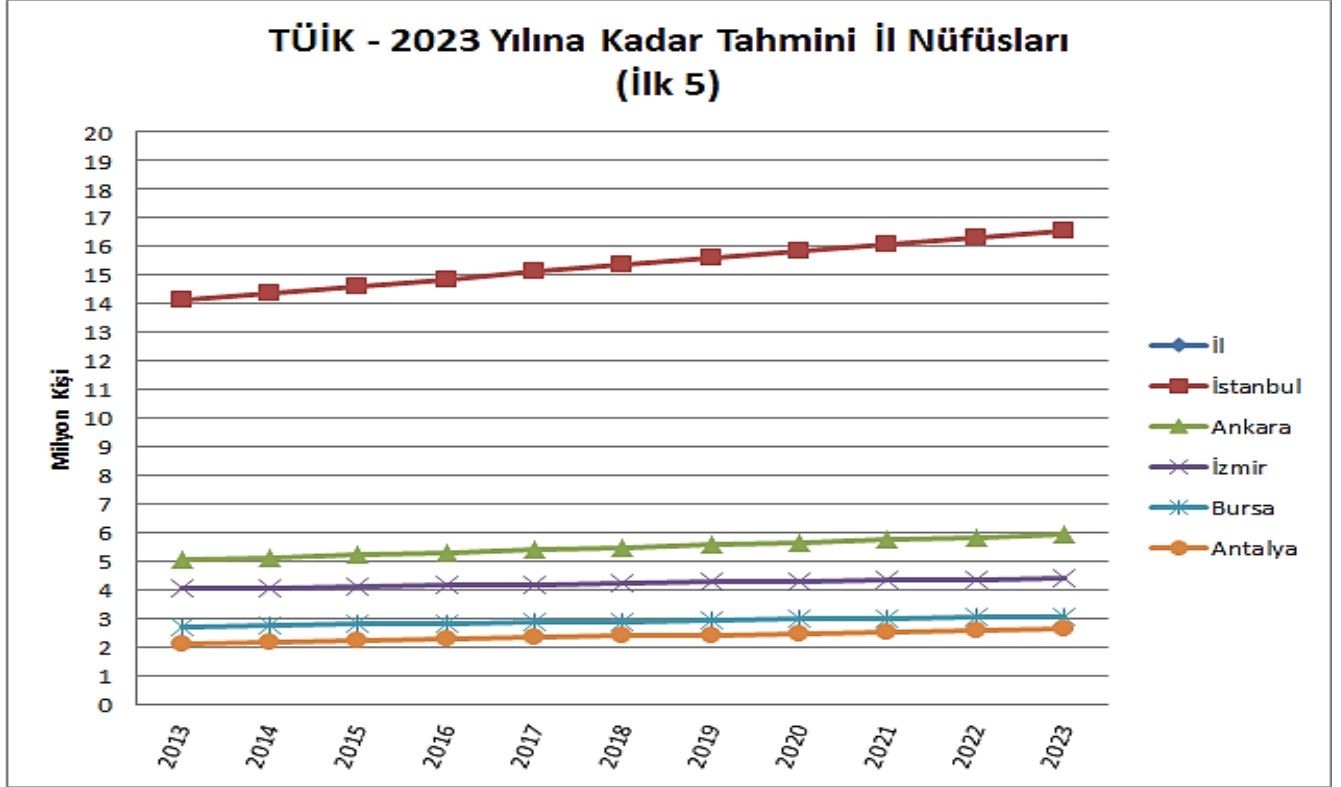
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış göstermiştir. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği 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.

¹⁵ TÜİK, ‘Haber Bülteni-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları’ Sayı: 18616,28 Ocak 2015

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



Kaynak: TÜİK

İnşaat Sektörü ve Konut Satış Göstergeleri

Aşağıdaki bölümde ülkemizdeki inşaat sektörü ve konut satış eğilimleri ile ilgili önemli göstergelerin analizi bulunmaktadır.

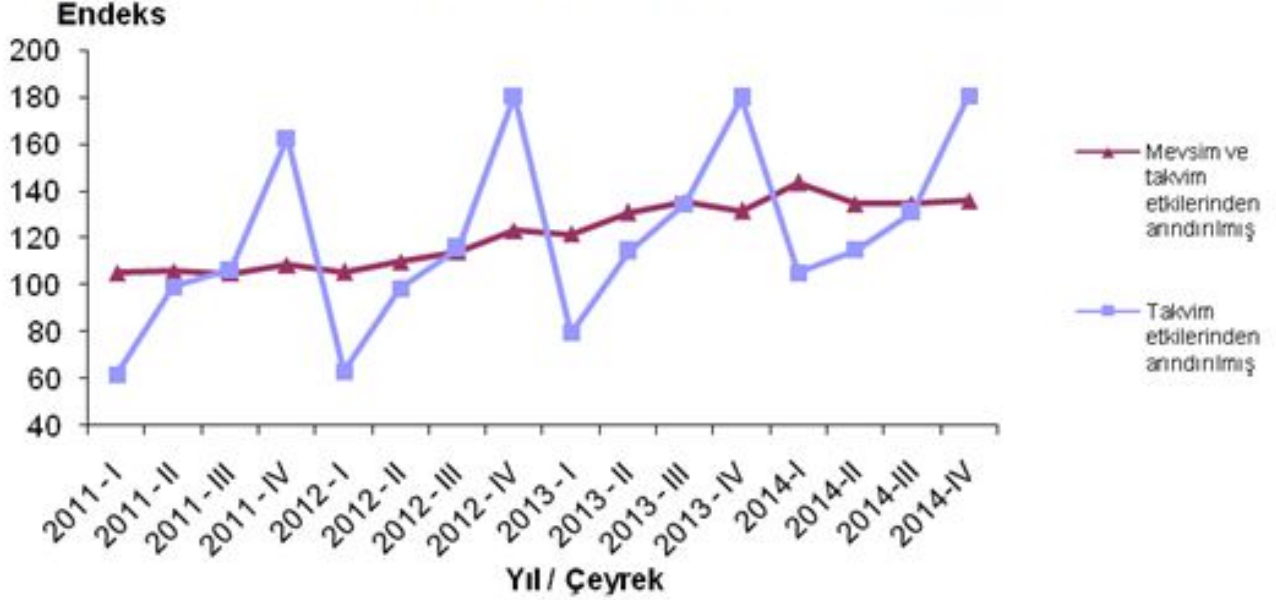
Ülkemiz için inşaat ciro endeksi sektörün satışları ve bunun seyri konusunda fikir veren göstergelerden birisidir.

TÜİK16 verilerine göre; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2014 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,9 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,6 oranında artarken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %4,6 oranında yükselmiştir.

¹⁶ TÜİK; 'İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2014', Sayı: 18608 06 Nisan 2015

İnşaat Ciro Endeksi (2014)

İnşaat sektörü ciro endeksi (2010=100), IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014



Kaynak: TÜİK

Diğer taraftan; Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi 2014 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,7 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,8 oranında azalırken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %3,0 oranında artmıştır.

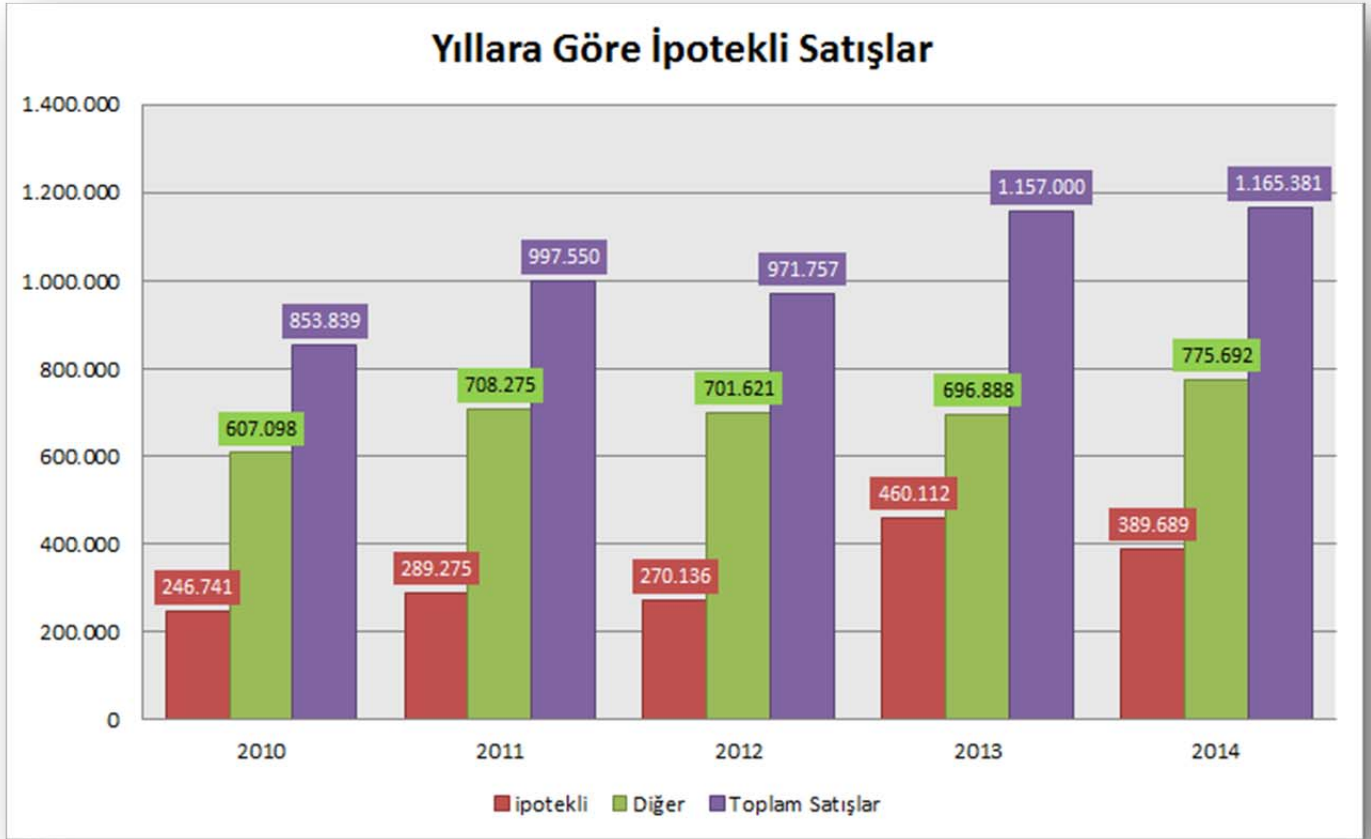
Sektör için önem taşıyan ve devamlı izlenmesi gereken bir veride konut satışlarıdır. Konut satışlarının yüksek olması sadece inşaat sektörü için önemli olmayıp aynı zamanda ekonominin geneli içinde önemli bir gösterge özelliği taşımaktadır.

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. 17Türkiye genelinde satılan konutların 389.689 tanesi ipotekli, 775.692 tanesi diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

¹⁷ TÜİK,'Haber Bülteni-Konut Satış İstatistikleri' Sayı: 18551,23 Ocak 2015

Konut Satış Sayıları (2013-2104)



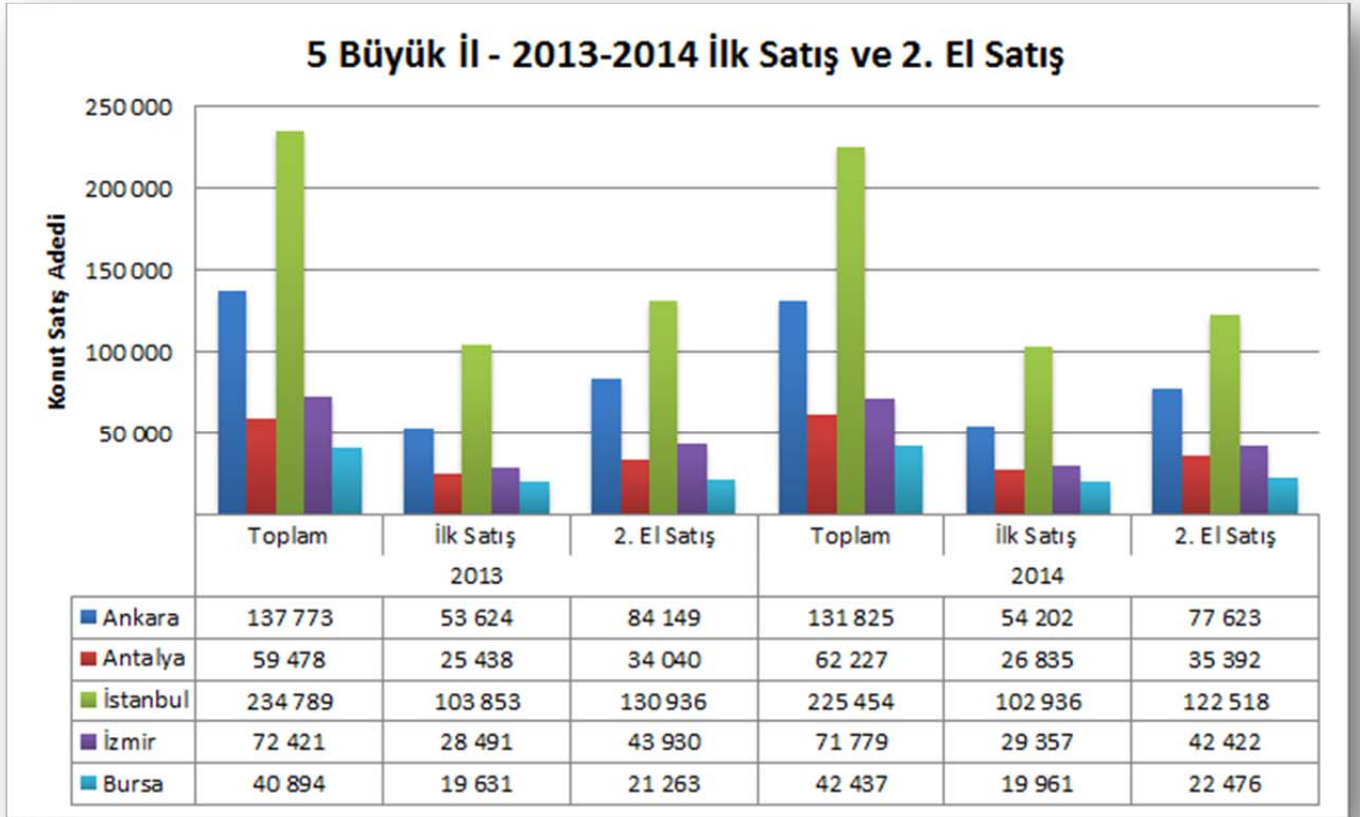
Kaynak: TÜİK

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.

Beş Büyük Şehir Bazında 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.

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. TÜİK verilerine göre; Türkiye genelinde 2014 yılında yabancılara 18.959 adet konut satılmıştır.

Yabancılar Yapılan Konut Satışı (Ocak-Şubat 2014 ve 2015)

Yabancılar yapılan konut satış sayıları, 2014-2015
House sales numbers to foreigners, 2014-2015

	Konut satış sayıları House sale numbers			
	Şubat 2014 February 2014	Şubat 2015 February 2015	Ocak-Şubat 2014 January-February 2014	Ocak-Şubat 2015 January-February 2015
Toplam⁽¹⁾ Total ⁽¹⁾	1 071	1 369	2 278	2 658
İstanbul	301	466	544	843
Antalya	400	356	864	748
Bursa	57	106	119	187
Yalova	36	77	57	172
Muğla	61	75	136	120
Aydın	61	65	131	128
Mersin	49	53	119	91
Sakarya	17	50	136	99
Ankara	21	33	42	74
İzmir	10	14	25	29
Diğer iller Other provinces	58	74	105	167

Kaynak: TÜİK

2014 yılının son çeyreğinde artan yabancı talebinde Türk gayrimenkul pazarının tanınması, yabancı yatırımcıların dövizdeki artış nedeniyle alım güçlerinde yaşanan artışın etkileri unutulmamalıdır. Ocak-Şubat 2015 döneminde benzer trendin devam ettiği görülmektedir.

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 değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan ‘faiz’ değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir.

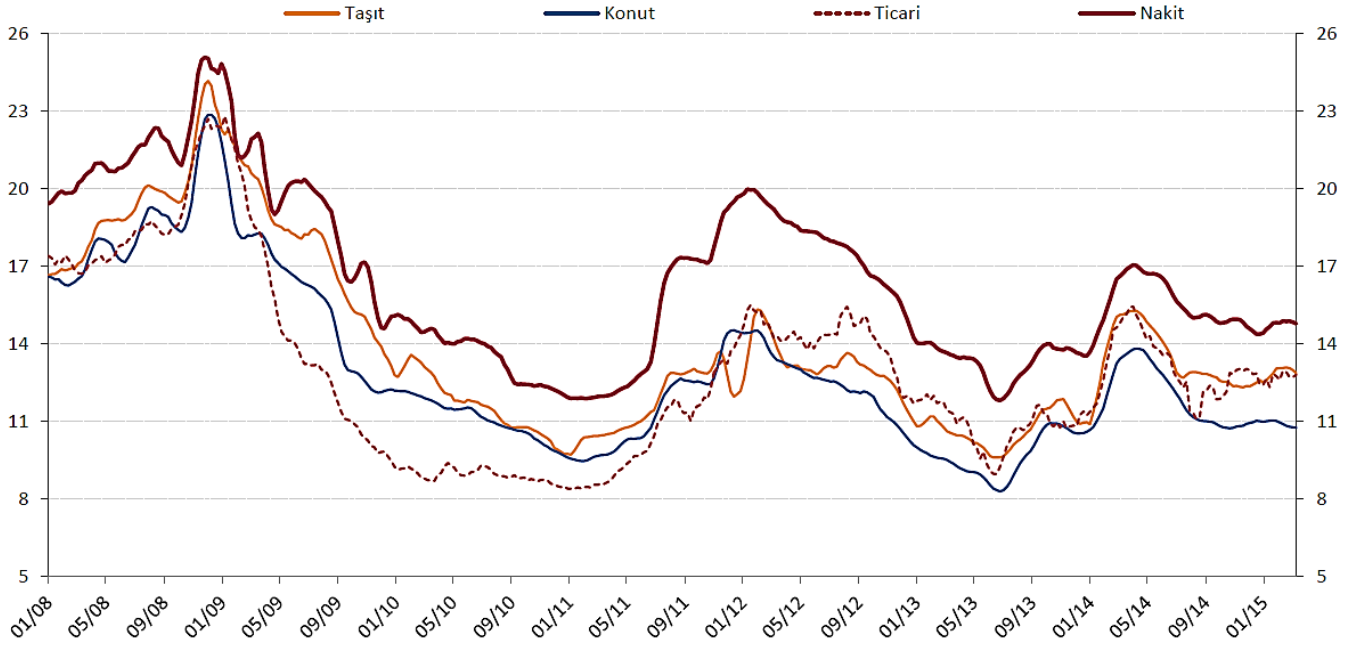
2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

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

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır.¹⁸

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



Kaynak: TCMB.

Son Veri: 13 Mart 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.

Daha sonra; tüm dünya ülkelerini etkileyen ABD dolarının değerlenme süreci hızlanmış bunun üzerine ilgili merkez bankaları kendi önlemlerini alarak kur ve dövizle ilgili 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.

2014 yılı ikinci yarısından itibaren gerileyen faiz oranları ile genel beklentilerin iyileşmesi başta konut olmak üzere taşıtlar kredilerinde artış yaşanmasına neden olmuştur. Diğer yandan ihtiyaç ve tüketici kredilerinde görülen nispi düşüş alınan makro ihtiyati önlemlerin sonucu olarak düşünülebilir.2015 yılı

¹⁸ Kaya, Aslı. a.g.e.s.16

ilk çeyrek dönemi itibarı ile T.C.M.B ihtiyatlı bir faiz politikası uygulayarak döviz değerini de gözetmeye çalışmaktadır.

Konut Fiyatları Değişimi

Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçinme maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir.¹⁹

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.

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.²⁰

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.²¹

Bu bağlamda TCMB tarafından 30.Mart.2015 tarihinde açıklanan konut fiyatları endeksini incelediğimizde aşağıda ifade edilen sonuçlar ortaya çıkmaktadır.²²

TKFE, 2015 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 1,29 oranında artarak 172,19 seviyesinde gerçekleşmiştir Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,70 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 8,82 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Ocak ayında 1313,20 TL/m² iken 2015 yılı Ocak ayında 1511,75 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

¹⁹ Büyükduman, Ahmet 'Bir Kent Efsanesi, Konut Balonu' Scala Yayınevi, İstanbul. 2014.s.102

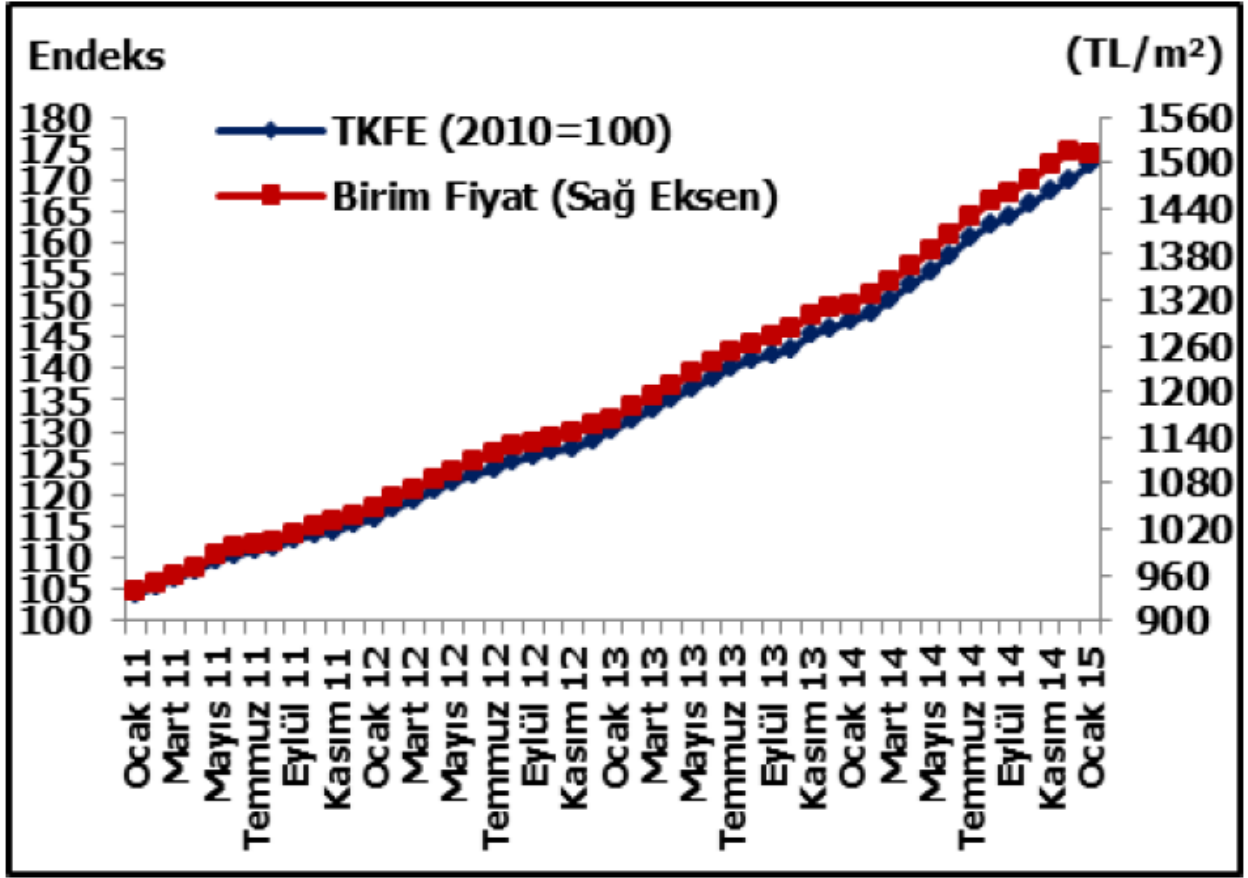
²⁰ TCMB endeks hesaplarında konut değerlendirme raporlarını baz alarak daha gerçekçi bir fiyat tespit etmeye özen göstermektedir.

²¹ TCMB fiyat sapmalarını azaltmak için 'tabakalanmış ortanca fiyat' yöntemini uygulamaktadır.

²² TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi' 30.Mart.2015-Konut Fiyat Endeksi üçer aylık dönemlerde hesaplanmakta olup en son açıklanan endeks Aralık 2014-Ocak-Şubat 2015 dönemini kapsamaktadır.

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı

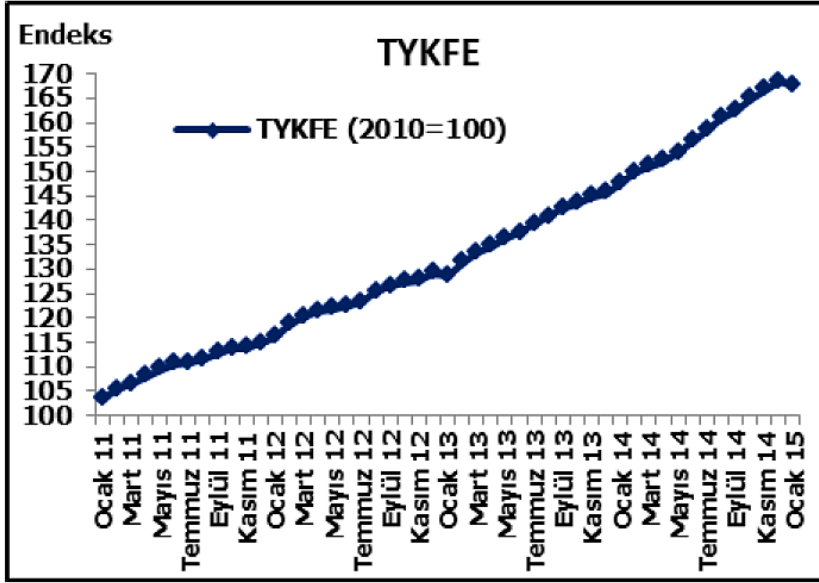


Kaynak: TCMB

Türkiye genelinde, 45 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan TYKFE 2015 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,34 oranında azalarak 167,71 düzeyinde gerçekleşmiştir (Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 13,66 oranında, reel olarak ise yüzde 5,99 oranında artmıştır).

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

Yeni Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim(%)



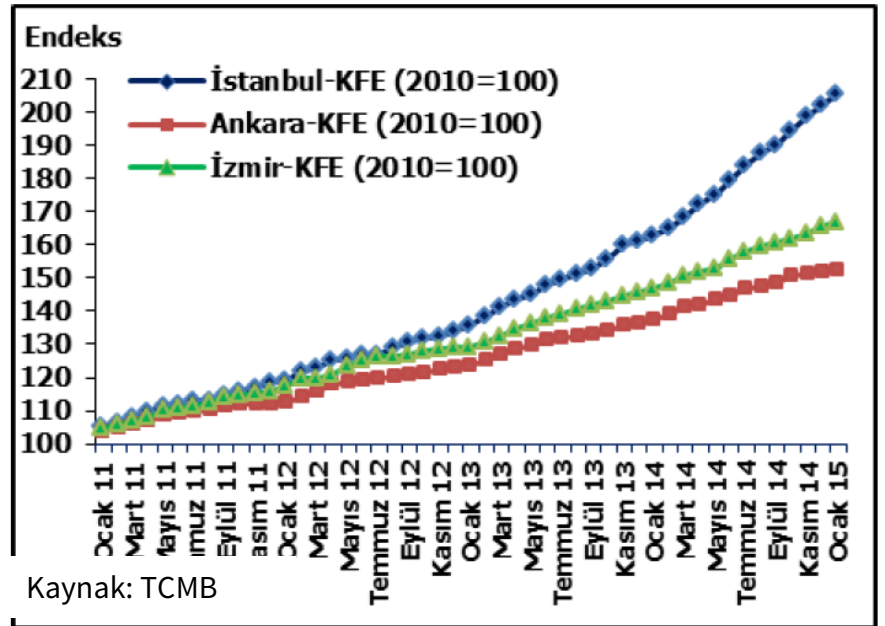
Kaynak: TCMB

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, üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2015 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,73, yüzde 0,06 ve yüzde 0,72

oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 26,24, 10,58 ve 13,69 oranlarında artış göstermiştir.

Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi (2010=100)

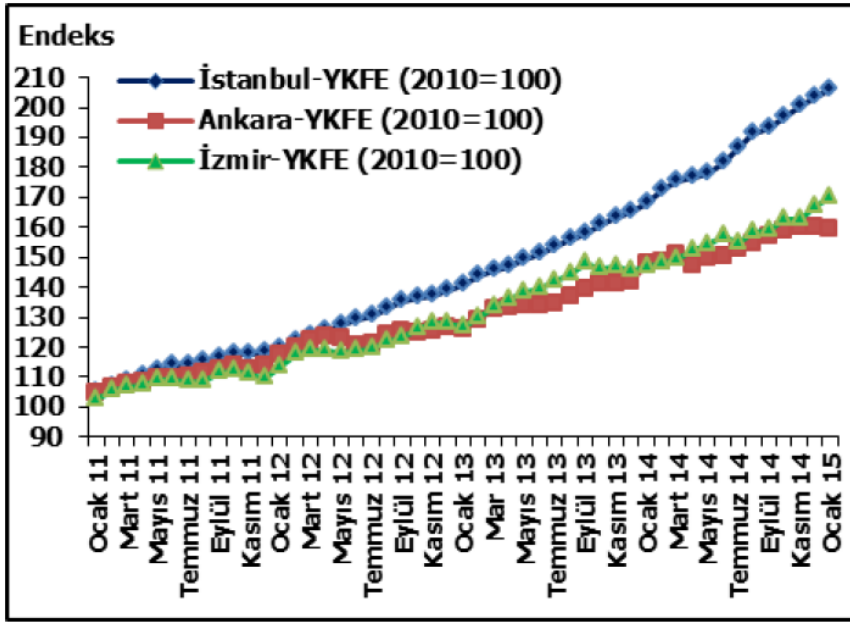
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2015 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre, İstanbul ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,25 ve yüzde 2,05 oranlarında artış görülürken, Ankara'da yüzde 0,69 oranında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 22,30, 7,68 ve 16,00 oranlarında artış göstermiştir.



Kaynak: TCMB

Üç Büyük İl Yeni Konut Fiyat Endeksi (2010=100)

FAALİYET DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ



Kaynak: TCMB

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 beklenebilir.²³

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.

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. Boğaz geçiş köprüsü, havalimanı ve tüp geçit projelerinin sağladığı yatırımcı ilgisi,
- 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,

²³ 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 DÖNEMİ EKONOMİ ANALİZİ

- 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,
- İstanbul'un uluslararası hava ve transit kara taşımacılığında lojistik bir merkez olması,
- Fiyatlama ve yatırım olarak Türkiye'nin büyük şehirlerinin cazip bulunması ile artan yabancı taşınmaz alışları

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

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Şirketimizin faaliyet raporuna konu olan (01.01.2015 ile 31.03.2015 tarihleri) sonrası meydana gelen önemli gelişmeler aşağıda ifade edilmiştir.

2014 Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler

Şirketimiz esas sözleşmesine göre Şirketimiz Ortakları 2014 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı, 06 Nisan 2015 Pazartesi günü saat 10:00'da Atatürk Mah., Yakut Cd. 34738 Ataşehir, İstanbul adresindeki Radisson Blu Hotel'de, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İli Müdürlüğü'nün 03.04.2015 tarih ve 7071006/431.03 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Savaş ÖZER'in gözetiminde yapılmıştır..

Genel Kurulumuzda, Yönetim Kurulu üyelikleri için adaylar, toplantıda hazır bulunarak iradelerini beyan eden Sayın Ertan Yetim, Sayın Murat Kurum, Sayın Sami Er ve Sayın Aliseydi Karaoğlu'nun seçilmeleri ve yine toplantıda hazır bulunan ve adaylığını beyan eden Sayın Veysel Ekmen, Sayın Havvanur Yurtsever ve Sayın Ertan Keleş bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesi ve esas sözleşmede öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 12 Mart 2015 tarih ve 8777 sayılı baskısında, Yenigün Gazetesi'nin 09 Mart 2015 tarihli baskısında ve Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 05.03.2015 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Olağan Genel Kurul Gündemindeki maddeler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda bulunan toplantı tutanağında belirtildiği gibi oy çokluğuyla kabul edilmiş ve gerekli bilgilendirmeler yapılmıştır.

2014 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu

Şirketimiz 2014 yılı kar dağıtım için;

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 954.396.530,00 TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 951.202.816,92 TL'dir.

Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılmış olan Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe toplamı 284.905.729,38 TL olup, söz konusu tutar, ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 951.202.816,92 TL net dönem karından, % 5 oranında (47.560.140,85 TL) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: XI No:29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 954.396.530,- TL tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu

FAALİYET DÖNEMİ SONRASI

uyarınca ayrılacak 47.560.140,85 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 906.836.389,15 TL tutara, 2014 yılı içerisinde yapılan 10.000.000,- TL Bağış ve Yardımların ilave edilmesiyle ulaşılan 916.836.389,15 TL Net Dönem karının % 40,000037568'i olan 366.738.000,- TL'nin Birinci Temettü olarak dağıtılmasına,

Ortaklara dağıtılacak toplam 366.738.000,- TL kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin % 5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda birine isabet eden 17.673.800,-TL tutarın, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, Yasal kayıtlarımıza göre kalan 519.230.876,07 TL karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına,

Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 366.738.000,-TL kar payının, şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2014 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,09651 TL olarak dağıtılmasına ve kar payı dağıtımının 26.05.2015 tarihinde yapılmasına, 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda karar verilmiştir.

Kâr Dağıtım Tablosu için lütfen rapor ekine bakınız.



Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

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

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

Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

KİRADA OLAN GAYRİMENKULLER						
Sıra No	Kiracı Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL
1	EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADİ ORTAKLIĞI	23.12.2014	23.12.2015	1	İSTANBUL - BAĞCILAR 1562 / 11, C1 - 3	4.530,40
2	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.09.2013	15.09.2015	2	İSTANBUL-ATAŞEHİR	2.405,70
3	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş. (BAHÇEKENT 1 ETAP 2 KISIM)	01.08.2014	01.08.2015	1	İSTANBUL - BAĞCILAR 1562 / 11, C1 - 7	1.476,76
4	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2014	01.09.2015	1	İSTANBUL - BAĞCILAR 1562 / 11, C1 - 5	4.473,99
	NOT: Kira Tutarı KDV Hariçtir.			TOPLAM		12.886,85

KİRALANAN GAYRİMENKULLER							
Sıra No	Kiracı Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kullanılış Şekli	Kira Tutarı
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2014	01.05.2015	1	ANKARA - ÇANKAYA- 14	OFİS	6.017,98
2	EMLAK KONUT G.Y.O A.Ş.	04.10.2014	04.10.2015	1	İSTANBUL - ATAŞEHİR 3338 / 4, A - 54	OFİS	12.500,00
					NOT: Kira Tutarı KDV Hariçtir.	TOPLAM	18.517,98

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

2015 Yılı Bağımsız Bölüm Satışları					
Sıra	PROJE ADI	Ocak	Şubat	Mart	31 Mart 2015 İtibariyle Toplam Satış
		Adet	Adet	Adet	Adet
1	İSTANBUL	6	2	5	13
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	41	53	37	131
3	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	1		1	2
4	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	88			88
5	AYAZMA EMLAK KONUTLARI	261	386	30	677
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1.1.	1			1
7	BAHÇEKENT FLORA	30	3	12	45
8	BAHÇETEPE İSTANBUL		5	22	27
9	BATIŞEHİR	74	9	213	296
10	BULVAR İSTANBUL	24	4	99	127
11	DUMANKAYA MIKS	8	2	9	19
12	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ		1		1
13	ERGENE VADİSİ		1		1
14	ESENLER EMLAK KONUTLARI	10	6	13	29
15	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	7	16	3	26
16	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	5	11	3	19
17	EVVEL İSTANBUL	37	34	37	108
18	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	2			2
19	GÖL PANORAMA EVLERİ	7	23	24	54
20	İSTMARİNA	25	36	24	85
21	KÖRFEZKENT 1	1			1
22	KÖRFEZKENT 3. ETAP	18	19	8	45
23	KÖRFEZKENT 4.ETAP	42	38	6	86
24	KÖY	4	13	11	28
25	METROPOL İSTANBUL		2		2
26	NİDAKULE ATAŞEHİR	3	6	20	29
27	NOVUS RESİDENCE				0
28	PARK MAVERA	10	11	22	43
29	SARPHAN FİNANS PARK	7	5	3	15
30	SEYRAN ŞEHİR	10	1	22	33
31	SOFALOCA		2	1	3
32	SPRADON QUARTZ		1		1
33	STÜDYO 24		7		7
34	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI		6	1	7
35	ŞEHRİZAR KONAKLARI	1			1
36	UNİKONUT			36	36
37	VARYAP MERİDİAN	1		12	13
	TOPLAM	724	703	674	2.101

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

01 Ocak 2015- 31 Mart 2015 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları

Şirketimiz ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında devam eden görüşmeler neticesinde;

05.03.2015 tarihinde İstanbul, Yalova, Niğde, Nevşehir, Denizli ve Konya illerinde toplam 2.020.479,02 m2 yüzölçümlü, 110 adet gayrimenkul, toplam 1.292.654.790,77-TL bedelle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Şirketimizce satın alınmıştır.

Güncel Projelerimiz

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

Varlıkların Ekspertiz Değerleri

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

Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

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

Portföy Sınırlamaları

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

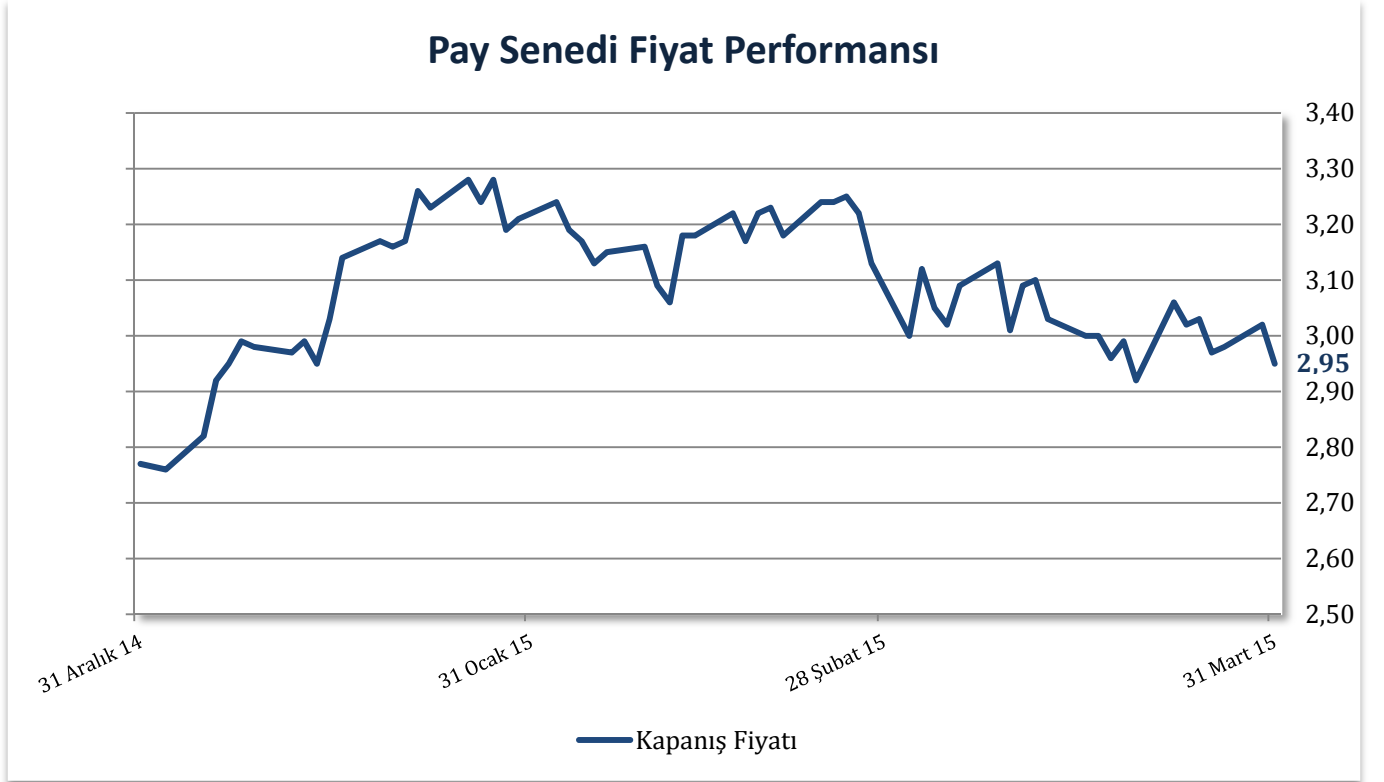
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

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

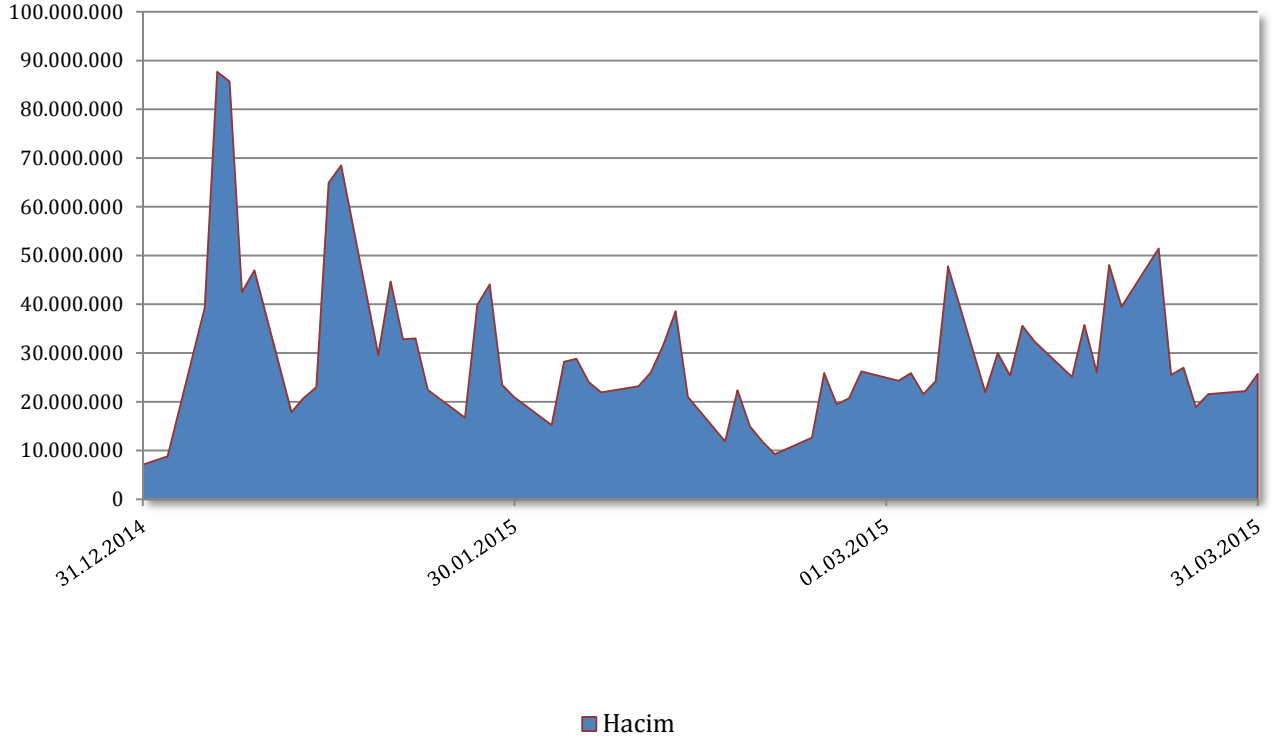
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



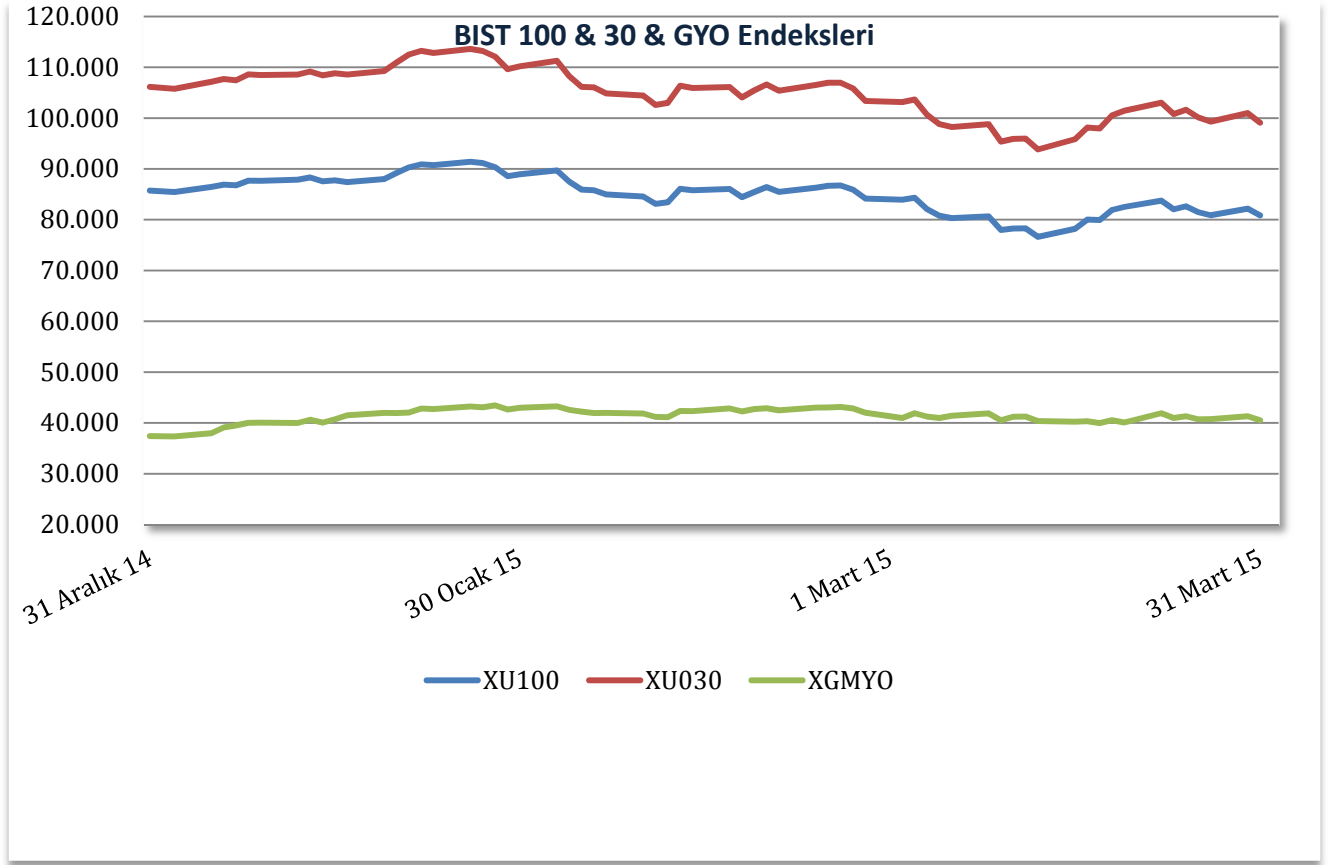
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi

Ocak - Mart 2015 Hacim



PAY SENEDİ PERFORMANSI

BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma



Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 16.03.2015 tarihli ve 18 - 052 sayılı kararı ile; BAŞARAN NAS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. (Pricewaterhousecoopers) firmasının, Şirketimizin 2015 yılı Bağımsız Denetim firması olarak onaylanması hususunun Olağan Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.

06.04.2015 tarihinde düzenlenen Olağan Genel Kuru toplantısında Bağımsız Denetim Kuruluşunun Seçimine İlişkin Şirket Politikası ve konuya ilişkin Yönetim Kurulu Kararı okunarak 2015 yılı dönemi için 1 yıllık süre boyunca bağımsız denetimi hizmeti alınacak **Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.** (a member of Pricewaterhouse Coopers) Genel Kurulun onayına sunulmuştur, yapılan oylama neticesinde 114.557.983,00.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık, 2.485.803.989,28.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumlu oyu ile kabul edilmiştir.

Ekspertiz Şirketleri

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.

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

Sırdaş Denetim ve Yönetim Danışmanlığı Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ile 01.01.2015 - 31.12.2015 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. **2014 Kar Dağıtım Tablosu**

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2015 yılı 1.Ocak-31.Mart dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu, Denetçi Raporu, Mali Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

EK -1

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇOLAR.....	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-31
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-8
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	8-12
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	13
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	15
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR.....	15-16
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	16-17
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	18-19
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	20
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	21
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	21
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER	22
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR	22-23
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	24
DİPNOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER	24-25
DİPNOT 17 FİNANSAL GELİRLER	25
DİPNOT 18 FİNANSAL GİDERLER.....	25
DİPNOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	26-27
DİPNOT 20 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	27-29
DİPNOT 21 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	29-30
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	31-32

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.628.955	7.213.078
Nakit ve nakit benzerleri	5	5.434.698	4.803.784
Finansal yatırımlar	6	84.949	644.605
Ticari alacaklar	8	612.362	661.101
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	8, 19	5	57
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	612.357	661.044
Diğer alacaklar	9	501.339	504.137
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 19	6.240	6.575
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	495.099	497.562
Arsa ve konut stokları	10	821.608	440.266
Peşin ödenmiş giderler		5.886	6.644
Diğer dönen varlıklar	12	168.113	152.541
Duran varlıklar		6.012.867	6.257.904
Ticari alacaklar	8	1.128.999	1.080.313
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	1.128.999	1.080.313
Diğer alacaklar	9	171	171
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	171	171
Arsa ve konut stokları	10	4.875.220	5.168.696
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.169	1.169
Maddi duran varlıklar		5.404	5.485
Maddi olmayan duran varlıklar		1.904	2.070
Toplam varlıklar		13.641.822	13.470.982

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		4.381.634	4.512.022
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	177.746	175.635
Ticari borçlar	8	550.703	607.765
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	550.703	607.765
Diğer borçlar	9	583.245	570.379
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	9	14	18
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	583.231	570.361
Ertelenmiş gelirler	13	2.942.020	3.038.081
Kısa vadeli karşılıklar		102.387	94.629
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		2.597	2.693
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	99.790	91.936
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	25.533	25.533
Uzun vadeli yükümlülükler		606.714	605.352
Uzun vadeli borçlanmalar	7	554.000	594.000
Ticari borçlar	8	36.192	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	-
Diğer borçlar		12.447	7.204
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		12.447	7.204
Ertelenmiş gelirler	13	1.844	1.797
Çalışanlara sağlanan faydalara			
ilişkin karşılıklar		2.231	2.351
Özkaynaklar		8.653.474	8.353.608
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(223.677)	(139.307)
Paylara ilişkin primler / iskontolar		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		629	147
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		629	147
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		203.386	203.386
Geçmiş yıllar karları		2.122.487	1.061.950
Net dönem karı		383.754	1.060.537
Toplam kaynaklar		13.641.822	13.470.982
Koşullu varlık ve yükümlülükler	20		

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2014	Sınırlı incelemeden geçmiş (*) 1 Ocak - 31 Mart 2013
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	15	421.755	374.535
Satışların maliyeti (-)	15	(153.729)	(84.165)
Brüt kar		268.026	290.370
Genel yönetim giderleri (-)		(14.929)	(18.129)
Pazarlama giderleri (-)		(4.543)	(12.885)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	57.002	28.359
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(14.469)	(20.328)
Esas faaliyet karı		291.087	267.387
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		6.654	4.189
Finansman geliri / gideri öncesi faaliyet karı		297.741	271.576
Finansman gelirleri	17	105.913	12.362
Finansman giderleri (-)	18	(19.900)	(13.151)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		383.754	270.787
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		383.754	270.787
Diğer kapsamlı gelir		482	(25)
Toplam kapsamlı gelir		384.236	270.762
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0010	0,0011

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	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	-	-	-	-	-	523.402	(523.402)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(25)	-	270.787	270.762	
31 Mart 2013	2.500.000	-	426.989	171.440	(25)	1.293.896	270.787	4.663.087	
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608	
Transferler	-	-	-	-	-	1.060.537	(1.060.537)	-	
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(84.370)	-	-	-	-	-	(84.370)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	482	-	383.754	384.236	
31 Mart 2014	3.800.000	(223.677)	2.366.895	203.386	629	2.122.487	383.754	8.653.474	

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem karı		383.754	270.787
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		384	249
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		(13)	7.947
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		8.234	11.511
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(139.362)	(30.398)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		74	27
		253.071	260.123
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit			
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(87.853)	13.247
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		44.431	51.491
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(20.874)	(9.542)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(26.739)	40.160
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(71.384)	536.590
Proje mevduatlarındaki değişim		87.608	(15.180)
		176.750	875.127
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		2.070	1.001
Vergi ödemeleri/iadeleri		(3.466)	(2.754)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(114)	(9)
		176.750	875.127
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(137)	(1.332)
Alınan faiz		23.749	788
Finansal varlık alımları		(235.124)	(805.163)
Finansal varlık geri dönüşleri		794.780	411.439
		583.268	(394.268)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(84.370)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(40.000)	(40.351)
Alınan faiz		104.935	11.996
Ödenen faizler		(17.542)	(13.293)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		7.642	18.117
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(10.740)	(22.519)
		(40.075)	(46.050)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
		719.943	434.809
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(27)	-
		719.916	434.809
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	4.298.097	664.649
		5.018.013	1.099.458

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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.

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 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Nisan 2014 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.

Şirket’in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren Şirket’in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

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 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

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.

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem özet finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Şirket, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca düzenlenecek mali tablo ve dipnot formatları hakkındaki duyurusuna istinaden geçmiş dönemlere ait ara dönem özet finansal tablolarda cari dönemde yapılan gösterim değişikliklerine uygun olarak gerekli sınıflandırmaları yapmıştır. Bu yapılan sınıflandırmalardan önemlilik arz edenleri aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

Şirket'in finansal tablolarında daha önce finansman gelirleri altında sınıflanan 31 Mart 2013 tarihindeki 4.189 TL faiz gelirleri, yeni tebliğ çerçevesinde yatırım faaliyetlerinden gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce finansman gelirleri altında sınıflanan 31 Mart 2013 tarihindeki 26.324 TL tahakkuk etmemiş finansman geliri ve vadeli satışlar finansman gelirleri yeni tebliğ çerçevesinde esas faaliyetlerden diğer gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket, daha önce yayınlamış olduğu önceki yıllara ilişkin mali tablolarında aşağıda detaylandırılan bir hata tespit etmiş ve ilgili düzeltmeleri yaparak mali tablolarını yeniden yayınlamıştır.

Arsa ve konut stokları ve geçmiş yıl karlarında düzeltme

Şirket, duran ve dönen varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içerisinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bazı arsalarının finansal tablolarda taşınan değerinin önceki dönemlerde gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, maliyet bedelinin 184.600 TL kadar altında olduğunu tespit etmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, duran varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 için 173.580 TL kadar, dönen varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde 11.020 TL arttırılmıştır. Karşı hesap olarak ise geçmiş yıl karları da 184.600 TL olarak arttırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulan dönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamakla beraber sunulan en erken dönemin (1 Ocak 2011) açılış bilançosundan düzeltme yapılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

Şirket, TMSK ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (“TFRYK”) tarafından yayınlanan ve 1 Nisan 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

Raporlama dönemi sonu 31 Mart 2014 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 1’deki değişiklikler, ‘Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması’: devlet kredileri; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, Uluslararası finansal raporlama standartlarını ilk kez uygulayacaklar için piyasa faizinden düşük, devlet kredisinin nasıl muhasebeleştirileceği ile ilgili bilgi verir. Ayrıca 2008 yılında yayınlanan TMS 20’e ilaveler getirerek, daha önce UFRS finansal tablo hazırlayanlarında geçmişe dönük olarak, ilk defa TFRS hazırlayanlara tanınan imtiyazdan yararlanmasını sağlar.
- TFRS 7’deki değişiklik, ‘Finansal araçlar’: varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik Amerika Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri uyarınca finansal tablo hazırlayan kuruluşlarla, TFRS finansal tabloları hazırlayan kuruluşlar arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için yeni açıklamaları içermektedir.
- TFRS/UFRS 10, “Konsolide finansal tablolar” ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 10’un amacı bir veya birden çok şirkette kontrolü bulunan bir şirketin konsolide finansal tabloları sunması için konsolide finansal tabloların sunumu ve hazırlamasıyla ilgili esasların belirlenmesidir. Kontrole ilişkin esasların belirlenmekte ve konsolidasyonun temeli olan kontroller hazırlanmaktadır. Yatırımcı iştirakini kontrol ediyorsa ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekmektedir. Kontrol esasının uygulanmasına yönelik düzenlemeler yatırımcının iştirakini kontrol etmesi ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekliliğini tanımlamıştır.
- TFRS 11, Müşterek anlaşmalar ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11 daha gerçekçi bir yaklaşımla şirketin yasal düzenlemeleri yerine müşterek anlaşmalara ilişkin haklar ve yükümlülükler odaklanmıştır. İki tür müşterek anlaşma bulunmaktadır: Müşterek faaliyet ve iş ortaklığı. Müşterek faaliyet, müşterek katılımcının anlaşmaya ilişkin hak ve yükümlülükler sahip olmasında ortaya çıkmaktadır ve bundan dolayı paylarına ait varlıklar yükümlülükler, gelir ve giderleri muhasebeleştirir. İş ortaklığı, iş ortağının düzenlemeye göre net varlıklar üzerindeki haklara sahip olmasıyla ortaya çıkmaktadır ve bu payların özkaynak muhasebeleştirilmesi yapılmaktadır. İş ortaklığında oransal konsolidasyona izin verilmemektedir.
- TFRS 12, ‘Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 12, müşterek anlaşmalar, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar dahil olmak üzere her çeşit yatırım ile ilgili yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemiştir.
- TFRS 13, ‘Gerçeğe uygun değer ölçümü’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değerlerin tam bir tanımını yaparak ve karmaşıklığın azalmasını ve tek kaynaklı gerçeğe uygun ölçümün ve dipnot açıklama gerekliliğini TFRS üzerinden kesin tanımlamalar yaparak sağlamayı amaçlamıştır. UFRS ve Amerika GKGMS ile arasında uyumu sağlarken ilgili standartlarda varolan gerçeğe uygun değerlerin uygulama ile ilave zorunluluklar getirmeyip; yalnızca uygulamaya yönelik açıklık getirmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Raporlama dönemi sonu 31 Mart 2014 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- TFRS 10,11 ve 12 geçiş rehberindeki değişiklik; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10, 11 ve 12'de karşılaştırmalı bilginin sadece bir önceki dönemle ilgili verilmesini sağlayan sınırlama getirmiştir. Konsolide edilmeyecek şekilde yapılandırılmış işletmelerde ilgili açıklamalar için, ilgili değişiklikler, TFRS 12 öncesi dönemler için karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğunu kaldırmak için uygulanacaktır.
- Yıllık iyileştirmeler 2011; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yıllık iyileştirmeler, 2009-2011 raporlama dönemi içinde beş başlığı içerir. Bu değişiklikler:
 - TFRS 1, 'Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması'
 - TMS 1, 'Finansal tabloların sunumu'
 - TMS 16, 'Maddi duran varlıklar'
 - TMS 32, 'Finansal Araçlar; Sunumları'
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama'
- TFRS 27 (revize 2011), 'Bireysel finansal tablolar'; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Daha önce TMS 27'de yer alıp şimdi TFRS 10'da yer alan kontrol tanımı dışında, bireysel finansal tablolar hakkında bilgi verir.
- TMS 28 (revize 2011), 'İştirakler ve iş ortaklıkları'; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11'in yayımlanmasına müteakip TMS 28 (düzeltme 2011) iş ortaklıklarının ve iştiraklerin özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekliliğini getirmiştir.
- TFRYK 20, 'Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj)' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorumlama yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetinin muhasebeleştirilmesini ortaya koyar. Bu yorumlama, TFRS raporlaması yapan madencilik şirketlerinin, varlıkların bir cevher kütlenin belirlenebilir bir bileşenine atfedilememesi durumunda, mevcut dekapaj varlıklarının açılış geçmiş yıl karlarından silinmesini de gerektirebilir.
- TMS 19'daki değişiklik: ''Çalışanlara sağlanan faydalar''; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik koridor yöntemini ortadan kaldırır ve finansman maliyetinin net fon bazına göre hesaplanmasını öngörür.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak 1 Nisan 2014 tarihinden sonra yürürlüğe girecek olan standartlar ve değişiklikler:

- 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 devredilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- 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 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 UMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar: UMS 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 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1; "UFRS'nin İlk Uygulaması"
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak 1 Nisan 2014 tarihinden sonra yürürlüğe girecek olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- TFRS 9 “Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm”; 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparatı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39’daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir. Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.
- TFRS 9’daki değişiklik, “Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi” .Bu değişiklik TFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.
- TFRYK 21 - TMS 37, “Zorunlu vergiler”; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. “Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar” üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 – DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 404.220 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 533.610 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 172.158 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 361.452 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısmı kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 7.108 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

31 Mart 2014 dönemi içerisinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 20 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71.821,21 m² yüzölçümüne sahip kentsel dönüşüm alanında proje geliştirilmesi amacıyla; Şirketimiz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Esenler Belediyesi, Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 28 Şubat 2013 tarihinde işbirliği protokolü imzalanmıştır. İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesindeki, 56.841,92-m² yüzölçümlü, 1095 ada 16 parsel sayılı taşınmazın 51.702,55-m² 'sinin tapu devri, 28 Şubat 2014 tarihli "İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü" kapsamında Şirket adına yapılmıştır (Dipnot 8).

Şirket önceki dönem mali tablolarında Dipnot 3.1'de detaylandırıldığı üzere bazı düzeltme ve sınıflamalar yapmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	53	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	108.723	98.455
- Vadeli mevduat	5.319.533	4.700.613
Diğer	6.389	4.713
	5.434.698	4.803.784

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	115.165	103.171
1 aya kadar	5.319.533	4.700.613
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(6.389)	(4.713)
	5.428.309	4.799.071

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
	(%)	(%)
TL	9,51	7,49

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Nakit ve nakit benzerleri	5.434.698	4.803.784
Eksi: Faiz tahakkukları	(15.538)	(14.560)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(400.511)	(488.119)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(636)	(3.008)
	5.018.013	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. 400.511 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 5.753 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	68.182	626.338
Özel tertip devlet tahvili (*)	16.767	18.267
	84.949	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 9). 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sırasıyla 16.767 TL, 18.267 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Mart 2014 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 68.182 TL (31 Aralık 2013: 626.338 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Mart 2014 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %8,81 (31 Aralık 2013: %8,26)'dir. 31 Mart 2014 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2013: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	177.746	175.635
	177.746	175.635
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	554.000	594.000
	554.000	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 Mart 2014 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı % 10,29 (31 Aralık 2013: %7,45)'tir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
2015	120.000	160.000
2016	220.000	220.000
2017 ve sonrası	214.000	434.000
	554.000	594.000

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
3 aydan kısa	57.746	55.635
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	554.000	594.000
	731.746	769.635

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	275.675	237.312
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	203.305	253.530
Arsa satışlarından alacaklar	85.689	105.620
Alacak senetleri	47.759	65.842
Kiracılardan alacaklar	1.823	1.830
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	5	57
Diğer	382	384
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(2.276)	(3.474)
	612.362	661.101
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.732)
	612.362	661.101

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.126.506	1.081.555
Arsa satışlarından alacaklar	44.076	42.629
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(41.583)	(43.871)
	1.128.999	1.080.313

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	502.287	569.133
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	38.190	33.505
Ticari borçlar	10.226	5.127
	550.703	607.765

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Mart 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 5).

(**) 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 (Dipnot 4).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	389.939	388.170
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	98.904	103.092
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	6.240	6.575
Resmi dairelerden alacaklar	6.213	6.212
Diğer	43	88
	501.339	504.137

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 63.506 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 17).

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	171	171
	171	171

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	407.542	408.996
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Gelecek aylara ait gelirler (**)	59.125	57.499
Ödenecek vergi ve fonlar	20.108	3.606
İlişkili taraflara borçlar	14	18
Diğer	7.704	11.508
	583.245	570.379

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 20) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2013: 88.752 TL).

(**) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutların satışından kaynaklanan toplam 249.222 TL'lik tutarın 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 58.505 TL'lik kısım kısa vadeli diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir. Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı yada bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir (Dipnot 20).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket’in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2014
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	388.170	2.441	(797)	389.814
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	18.267	-	(1.500)	16.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	7.642	(9.240)	961
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			407.542
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(407.542)
	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2013
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	374.197	3.475	(604)	377.068
Özel tertip DİBS	34.617	-	(3.500)	31.117
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	18.116	(19.019)	1.553
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			409.738
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(409.738)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	477.557	256.353
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	242.310	145.129
<i>Maliyet</i>	245.181	148.013
<i>Değer düşüklüğü</i>	(2.871)	(2.884)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	101.741	38.784
	821.608	440.266
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	2.373.053	2.373.053
<i>Maliyet</i>	2.407.349	2.407.349
<i>Değer düşüklüğü</i>	(34.296)	(34.296)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.054.882	2.406.746
KİK ile projelendirilmiş arsalar	432.213	377.102
İnşaatı devam eden diğer projeler	15.072	11.795
	4.875.220	5.168.696

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel 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.

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

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Dönem başı, 1 Ocak	37.180	43.635
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	20	8.731
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	(238)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(33)	(784)
Dönem sonu, 31 Mart	37.167	51.344

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	67.826	59.996
Maliyet giderleri karşılığı	31.964	31.940
	99.790	91.936

31 Mart 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	59.996	60.508
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	13.611	11.567
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.781)	-
Dönem sonu, 31 Mart	67.826	72.075

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	73.170	70.625
Gelir tahakkukları	41.082	38.001
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (*)	25.533	25.533
Vergi dairesinden alacaklar (**)	28.235	12.495
Devreden KDV	-	5.840
Diğer	93	47
	168.113	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 Mart 2014 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Damga vergisi borçları	25.533	25.533
	25.533	25.533

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.886.590	2.001.157
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	548.141	544.248
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	405.368	391.507
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	64.735	64.735
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.186	36.434
	2.942.020	3.038.081

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

(**) Şirket, ASKGP projelerinin bazılarında yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 20).

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	1.844	1.797
	1.844	1.797

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 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 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 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

Şirket, 7 Ocak 2014 ile 30 Ocak 2014 tarihleri arasında 2,10 TL - 2,21 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 39.187.318 adet ve işlem tutarı 84.369.489 TL (Tam TL) olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,14 TL olup, alış işlemleri sonucunda alınan payların toplam hisse adedine oranı %2,73 olmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 ulaşılmıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

13 Haziran 2013 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: II No: 14.1 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/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.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar payı dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

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 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Satış gelirleri		
Arsa satışları	404.220	352.366
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	404.220	53.106
<i>Arsa satışları</i>	-	299.260
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	16.889	21.675
Diğer gelirler	661	585
	421.770	374.626
Satış iadeleri	(15)	(23)
Satış iskontoları	-	(68)
Net satış gelirleri	421.755	374.535
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(142.458)	(67.648)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(142.458)	(39.575)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	(28.073)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(11.271)	(16.358)
Diğer maliyetler	-	(159)
	(153.729)	(84.165)
Brüt Kar	268.026	290.370

DİPNOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	40.885	24.083
İptal edilen dava karşılıkları	5.781	-
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	3.493	1.240
Projelerden gecikme faiz gelirler	2.070	1.001
Devir komisyon gelirleri	1.258	321
Doğalgaz ve aidat gelirleri	494	31
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	423	383
İhale şartname satış gelirleri	86	104
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	33	-
İrad kaydedilen teminat gelirleri	-	5
Diğer	2.479	1.191
	57.002	28.359

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(13.611)	(11.567)
Mahkeme masrafları	(416)	(670)
Vade farkı iptalleri	(137)	(153)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(20)	(7.709)
Diğer	(285)	(229)
	(14.469)	(20.328)

DİPNOT 17 – FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	105.913	12.362
	105.913	12.362

DİPNOT 18 – FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(19.653)	(12.383)
Banka komisyon giderleri	(164)	(730)
Kur farkı giderleri	(83)	(38)
	(19.900)	(13.151)

(*) 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - 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 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2014 itibarıyla devlet bankalarında 5.033.945 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 4.455.051 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 104.928 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Mart 2013: 12.268 TL). Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	5	57
	5	57
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş. O.G.	5.551	5.550
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	689	1.025
	6.240	6.575

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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	3
	64.735	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.

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	859
	-	859

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	664	85
Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi	17	14
	681	99

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:

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	287	299
	287	299

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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 saptanması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. Ek Rapor tamamlanmış olup raporun incelenmesi için bir aylık ek süre alınmış olup duruşma 11 Haziran 2014 tarihine bırakılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 9)'de takip edilen 63.506 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) alacak, konut satışlarından olan ve "Kısa vadeli ertelenmiş gelirler" (Dipnot 13)'te takip edilen 37.186 TL (31 Aralık 2013: 36.434 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait 249.222 TL'lik satış tutarının 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 58.505 TL (31 Aralık 2013: 190.796 TL), "Kısa vadeli diğer borçlar" (Dipnot 9)'de gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. 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.

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor temin edilmiş olup incelenmesi için duruşma 26 Haziran 2014 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	2.212.056	2.385.590
Alınan ipotekler	52.007	52.086
	2.264.063	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.

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.482	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		-
	7.482	7.901

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1. Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı; İstanbul İli, Başakşehir İlçesinde 9 adet 547.300,77 m² yüzölçümlü, Ankara İli, Çankaya-Etimesgut-Yenimahalle İlçelerinde 5 adet 493.453,80 m² yüzölçümlü, Kocaeli İli, Derince İlçesinde 1 adet 72.620,00 m² yüzölçümlü olmak üzere; toplam 15 adet 1.113.374,57 m² yüzölçümlü arsaların, 1.530.909.640 TL bedel ile Şirket nezdinde portföye dahil edilmesine yönelik, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile protokol imzalanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

2. Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 1.060.537 TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarında yer alan net dönem karı ise 1.230.196 TL'dir. Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılmış olan Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe toplamı 195.618 TL olup, söz konusu tutar, ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 1.230.196 TL net dönem karından, % 5 oranında (61.510 TL) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 1.230.196 TL tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak 61.510 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 1.168.686 TL tutarın % 40,0261'i olan 467.780 TL'nin Birinci Temettü olarak dağıtılmasına, ortaklara dağıtılacak toplam 467.780 TL kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin % 5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda birine isabet eden 27.778 TL tutarın, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, Şirketin yasal kayıtlarına göre kalan 673.128 TL karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına, Şirket'in pay sahiplerine net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 467.780 TL kar payının, Şirket'in pay sahiplerinin maliki buldukları Şirket paylarının 2013 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,1231 TL (Tam TL) olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının 26 Mayıs 2014 tarihinde yapılmasının Olağan Genel Kurul'a teklif edilmesi kararı alınmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.119.136	4.960.270
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.700.449	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		2.822.237	2.898.113
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.641.822	13.470.982
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	731.746	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	8.653.474	8.353.608
	Diğer Kaynaklar		4.256.602	4.347.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.641.822	13.470.982
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	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)	582.706	658.269
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.017.960	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)	635.293	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	7.482	7.901
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	36.192	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	46%	47%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	33%	32%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	5%	5%	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9%	9%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	33%	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.

.....

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bulvar İstanbul Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taahhüt Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1358 ada, 1 parsel ile 1359 ada 1 parsel
İMAR DURUMU	1358 ada 1 parsel: K2 Konut Alanı, Emsal (E): 2,00 ve Hmax: Serbest, 1359 ada 1 parsel: K1 Konut Alanı Emsal (E): 2,40 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	321.800.000,-TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISIM PAZAR DEĞERİ	148.990.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	743.530.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	208.190.000,-TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 175 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	99.230.200,-TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı Park Mavera Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.02.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş., İLİ: İstanbul, İLÇESİ: Başakşehir, MAHALLESİ: Kayabaşı, ADA NO: 889, 883, PARSEL NO: 1, 1, ANA GAY.NİTELİĞİ: Arsa, Arsa, YÜZÖLÇÜMÜ (m2): 53.086,96, 45.389,81, HİSSESİ: Tam, Tam, YEVMIYE NO: 415, 415, ÇİLT NO: 124, 124, SAYFA NO: 12263,12256, TAPU TARİHİ: 10.01.2014, 10.01.2014
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut ve dükkan niteliğinde bağımsız bölümler bulunduran gayrimenkul projesi.
İMAR DURUMU	Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların "09.05.2013 onay tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldıkları ve parsellerin lejanlarının "T1 Alanı" olarak ayırdığı tespit edilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları; • Emsal: 2 • H: Serbest şeklindedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	230.455.700,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	223.538.217,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.127.385.568,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	420.000.000,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Metropol İstanbul Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.03.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak GYO A.Ş. - Tam, İLİ: İstanbul, İLÇESİ: Sarıyer, MAHALLESİ: Ataşehir, NİTELİK: Arsa Ada/Parsel:3386/1, Yüzölçümü(m²): 99.108,08, Çilt No/Sayfa No: 86/8441, Tarih/Yevmiye No: 07.11.2008/8441
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.
İMAR DURUMU	06.12.2011 tarihinde 105776 sayılı Makam Oluru ile onaylanmış olan "Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamındadır. Meri plana göre; KAKS=1,50+PLAN NOTU, H=SERBEST yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" lejanına sahiptir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
991 ADET KONUT/OFİS ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM KİRA DEĞERİ	1.666.120,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	869.081.480,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.430.238.925,55 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	617.148.096,37 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarphan Finanspark Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.02.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ: Emlak Konut GYO A.Ş., İLİ: İstanbul, İLÇESİ: Ümraniye, MAHALLESİ: Küçükbakkalköy, ADA NO: 3317, PARSEL NO: 5, ANA GAY. NİTELİĞİ: Arsa, YÜZÖLÇÜMÜ: 20.714,48 m2, HİSSESİ: Tam, YEVMIYE NO: 18400, ÇİLT NO:1, SAYFA NO: 27, TAPU TARİHİ: 09.07.2010
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde rezidan, ofis, işyeri dükkan niteliğinde bağımsız bölümler bulunduran gayrimenkul projesi.
İMAR DURUMU	Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu projenin yer aldığı parselin 19.06.2012 onay tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "T1-Ticaret Alanı" olarak gösterilen alan içerisinde kaldığı görülmüştür.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
316 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	203.236.900,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	369.225.600,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	655.766.058,28 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	245.912.271,85 TL

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zekeriyakoy Koy Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.03.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak GYO A.Ş. - Tam, İLİ : İstanbul, İLÇESİ : Sarıyer, MAHALLESİ : Zekeriyakoy, NİTELİK : Arsa
	Ada/Parsel, Yüzlüçümü, Cilt No/Sayfa No, Tarih/Yevmiye No
	1789/2, 51.880.88, 51/5023, 03.07.2014/6194
	1789/3, 7.603.3, 51/5024, 03.07.2014/6192
	1789/4, 25.235.23, 51/5025, 03.07.2014/6194
	1790/1, 795.72, 51/5027, 03.07.2014/6194
	1790/3, 9.188.44, 51/5029, 03.07.2014/6192
	1790/4, 79.215.81, 51/5030, 03.07.2014/6194
	1791/2, 14.9511.21, 51/5034, 03.07.2014/6194
	1791/3, 1.134.67, 51/5035, 03.07.2014/6192
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, az katlı apartmanlar ve villalar barındıran konut projesi.
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 14.08.2013 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli Sarıyer, Zekeriyakoy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. Bu plan kapsamında rapor konusu parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki aşağıda tabloda sunulmuştur.
	Ada/Parsel, İmar Fonksiyonu, Yapılaşma Şartları
	1789/2, Konut, Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
	1789/3, Ticaret + Konut, Emsal: 0,80 / Hmaks: 9,50
	1789/4, Konut, Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
	1790/1, Sağlık Tesisi, Emsal: 1,00 / Hmaks: Serbest
	1790/3, Ticaret + Konut, Emsal: 0,80 / Hmaks: 9,50
	1790/4, Konut, Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
	1791/2, Konut, Emsal: 0,30 / Hmaks: 6,50
	1791/3, Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı, Emsal: 1,00 / Hmaks: Serbest
1791/4, Ticaret + Konut, Emsal: 0,80 / Hmaks: 9,50	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	76.800.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	373.621.952,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.095.976.292,92 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	475.687.500,00 TL

EK - 2/B

BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Avclar İlçesi, Firuzköy mahallesi, 521 ADA 1 parsel nolu, 55.021,44 m ² yüzölçümlü, "Yedi Bloktan Oluşan Betonarme Apartman Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 6B1 Blok, 15. Katta konumlu, 112 Nolu bağımsız bölümün güncel Pazar değerinin belirlenmesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.03.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avclar İlçesi, Firuzköy mahallesi, 521 ADA 1 parsel nolu, 55.021,44 m ² yüzölçümlü, "Yedi Bloktan Oluşan Betonarme Apartman Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 6B1 Blok, 15. Katta konumlu, 112 Nolu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Konut
İMAR DURUMU	Konut Alanı, E:1.50 Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
202 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	190.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu Ergene Vadisi Projesi 1 adet daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Değirmenköy Yolu Mevkii, 2563 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı C8 Blok, 38 nolu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daire boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejanti: Toplu Konut Alanı Emsal (E): 2,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	200.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Pelikan Sitesi 1 adet daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26LIVAD pafta, 26026 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 6. Blok bünyesindeki 6 no'lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daire boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 1,20 ve Bina yüksekliği (hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	395.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Spradon Quartz Projesi 1 adet daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii, 563 ada 1 no'lu parseldekayitli 5 Bloktan Oluşan B.A.K. Bina ve Sosyal Tesis ve Arsası bünyesindeki D2 blok'ta konumlu 103 no'lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daire boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	165.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Spradon Quartz 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	30.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii, 563 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 5 Bloktan Oluşan B.A.K. Bina ve Sosyal Tesis ve Arsası bünyesindeki D1 blok'ta konumlu 1, 103 ve 109 no'lu bağımsız bölümler ile 561 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 8 Bloktan Oluşan B.A.K. Bina ve Havuz ve Otopark ve Arsası bünyesindeki AE1 blok'ta konumlu 10 no'lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daire boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	1.109.300 TL

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir İkitelli 2 adet arsa
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi, Kartaltepe Mevkii, 14.400 m ² yüzölçümlü 2664 parsel ve 71.563,17 m ² yüzölçümlü 2665 parsel
İMAR DURUMU	Plansız Alan
MEVCUT KULLANIM	boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	130.384.755 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bakırköy Osmaniye 1 adet arsa
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Mera Öçalan İstanbul Caddesi Mevkii'nde yer alan 901 ada 5.250 m ² yüzölçümlü 18 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan bahçeli dispanser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müstemilatı
İMAR DURUMU	Ticaret Alanı
MEVCUT KULLANIM	Emsal: 1,50 ve hmax: 6 kat Üzerinde eski hastane yapıları bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	30.003.750 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Kağıthane 1 adet arsa
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Osmanpaşa Mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği Mevkii'nde yer alan 2 ada, 46.400 m ² yüzölçümlü 6 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Plansız alan ve park alanı
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	29.928.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 1907 ada 1 parsel 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 1907 ada 1 parsel
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Durumu
MEVCUT KULLANIM	Parseller kısmen boş olup kısmen de geçeköndü niteliğinde yapılaşmalar mevcuttur.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	40.132.000,00 ₺

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde bulunan 1137 ada 26 parsel ve 1138 ada 27 parsellere ait 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade Mahallesi 1137 ada 26 parsel ve 1138 ada 27 parsel 1137 ada, 26 parsel: TAKS: 0.25, KAKS: 1.00, H:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, "Konut" alanlarında kalmaktadır.
İMAR DURUMU	1138 ada, 27 parsel: TAKS: 0.25, KAKS: 1.00, H:12,50 yapılaşma şartlarına sahip, "Konut" alanlarında kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerindeki yapılar askeri lojman olarak kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	85.003.711,10 ₺

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

6	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bağcılar Mahmutbey 1562 ada, 7 parsel ait 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul Bağcılar Mahmutbey 1562 ada, 7 parsel
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Durumu
MEVCUT KULLANIM	Bknz: "Yapısal ve Teknik Özellikler"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	903.890,00 ₺

7	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesinde bulunan 9 adet parsel ait 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesinde bulunan 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Durumu
MEVCUT KULLANIM	Mevcut durumda parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	74.738.419,00 ₺

8	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesinde bulunan 52 adet parsel ait 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Raporun ilgili bölümündedir.
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Durumu
MEVCUT KULLANIM	Parseller kısmen boş olup kısmen de gecekondular niteliğinde yapılaşmalar mevcuttur.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	115.953.465,82 ₺

9	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel ve 37595 ada 1 no.lu parsellere ilişkin 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel ve 37595 ada 1 no.lu parseller.
İMAR DURUMU	18.05.2012 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, (KAKS: 2,10, Hmax: Serbest, Ön-Arka ve yan bahçe çekme mesafeleri 10 m) yapılaşma koşullarına sahiptir. 37594 ada 5 no.lu parsel ile ilgili Konya Büyükşehir Belediyesinin 18.07.2014 tarihli 358 sayılı kararı ile plan tadilatına göre "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, (TAKS: 0,25, KAKS: 2,18, Hmax: 15 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	Mevcut durumda değerlemeye konu gayrimenkullerden 37594 ada 5 no.lu parselin üzerinde yapı bulunmamaktadır. 37595 ada 1 no.lu parsel üzerinde Selman-ı Faris Cami bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	85.000.000,00 ₺

10	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nevşehir Merkez Yeni 70 ada, 729 no.lu parsel ait 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Nevşehir Merkez Yeni 70 ada 729 no.lu parsel arsa niteliğindedir.
İMAR DURUMU	Konut + Ticaret Alanında kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş vaziyettedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	69.939.000,00 ₺

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Niğde İli Merkez İlçesi Tepe Mahallesi 91 ada 27 no.lu parsel ile ilişkin 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Niğde İli Merkez İlçesi Tepe Mahallesi 91 ada 27 no.lu parsel.
İMAR DURUMU	05.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli güncel U.İ.P kapsamında Toplu Konut Alanı içerisinde kalmakta olup Emsal Nizam E: 2,50, Taks: 0,40, Hmaks: 50,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	Değerlemeye konu parselin üzerinde Niğde Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	20.271.603,60 ₺

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Şile İlçesi Balıbey Mahallesi 140 ada 1 ve 42 ada 117 no.lu parsellere ait 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Şile İlçesi Baalibey Mahallesi 140 ada 1 ve 42 ada 117 no.lu parseller
İMAR DURUMU	BKZ. İmar Durumu.
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde askeri lojman bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	12.034.200,00 ₺

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi'nde yer alan, 4554 no.lu parsel ile ilişkin 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi 4554 numaralı parsel
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Durumu
MEVCUT KULLANIM	Mevcut durumda kısmen boş olup, iki katlı prefabrik bir yapı bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	20.016.360,00 ₺

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Yalova Çiftlikköy Kılıç 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parsellere ait 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Yalova Çiftlikköy Kılıç 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Parseller tarla vasfında, imarsız alandadırlar.
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş vaziyettedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	178.340.000,00 ₺

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 30 adet parsel ile ilişkin 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	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 1620 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 1621 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 parseller, 1664 ada 1, 7, 8 parseller, 1685 ada 1, 2 parseller, 1686 ada 1 ve 3 parseller, 1692 ada 6 ve 9 parseller, 1776 ada 1 ve 2 parseller, 1777 ada 1, 2, 3 parseller, 1778 ada 1 parsel, 1779 ada 1 ve 2 parseller, Veliefendi Mahallesi 1878 ada 17 parsel, Beştelsiz Mahallesi 1686 ada 11 parsel (eski 1915 ada 158 parsel)
İMAR DURUMU	Bkz. İmar durumu
MEVCUT KULLANIM	Mevcut durumda parseller üzerinde askeri lojmanlar bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	400.005.636,25 ₺

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No		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	MİSİTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
7	KENTPLUS MİMARİNAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
8	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
9	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
10	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
11	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
12	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
13	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
14	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
15	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
16	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
17	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
18	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
19	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
20	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
21	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
22	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
23	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
24	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
25	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
26	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
27	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
28	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
29	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
30	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
31	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
32	SPRADON VADI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
33	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
34	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
35	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı % 78,50
36	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 1 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%70,03
37	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 2 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%73,24
38	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 3 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%60,76
39	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%6,3
40	AVRUPARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%0
41	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	%0
42	ZEYTİNBURNU / KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	%0
43	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	%0
44	AVCILAR KAPADIK	İSTANBUL	AVCILAR	%13,03
45	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	%77,01
46	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZİ	%74,59
47	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%70,65
48	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	%3,24

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	İl	İlçe	İlerleme Seviyesi	
49	ATAŞEHİR RESIDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
50	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANIYE	Kesin Kabul Yapıldı.
51	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
52	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
53	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
54	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
55	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	USKÜDAR	Kesin Kabul Yapıldı.
56	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı
57	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı
58	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Geçici Kabul Yapıldı
59	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
60	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
61	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
62	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
63	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul İşlemleri Devam Ediyor
64	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	Geçici Kabul Yapıldı
65	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı%89,10
66	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı%93,55
67	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANIYE	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı%85,02
68	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	%52,94
69	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	%36,52
70	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%34,73
71	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%35,65
72	KARTAL İSTMARİNA	İSTANBUL	KARTAL	%12,23
73	KÖRKEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	%79,31
74	KÖRFEZKENT 4	KOCAELİ	KÖRFEZ	% 0,00
75	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	55,35
76	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	34,81
77	ANKARA SOFALOCA	ANKARA	ETİMESGUT	% 0,00
78	KOCAELİ DERİNCE	KOCAELİ	DERİNCE	% 0,00
79	KARTAL YAKACIK	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00
80	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 42,04
81	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 46,93
82	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 54,34
83	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 59,59
84	KAYABAŞI 2. ETAP SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 34,59
85	KAYABAŞI 3. ETAP EVVEL İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%5,03
86	KAYABAŞI 4. ETAP PARK MAVERA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%8,19
87	ESENLER 1. ETAP 1. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%32,65
88	ESENLER 1. ETAP 2. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%27,84
89	ESENLER 2. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%20,57
90	AYAZMA 2. ETAP BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %85,40
91	AYAZMA 3. ETAP BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	%45,56
92	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Tapu devri yapıldı.

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 FİNANS PARK PROJESİ - İSTANBUL UMRANIYE 1. ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİSARP İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	20.714,48	31.05.2000	11.854.794,15	198.838.960,38	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 VARLIBAŞLAR - 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	19.731.675,01	68.213.306,69	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
BATIŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZI HABİBLER İSTİÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	165.326,57	19.09.2008	144.871.465,60	185.824.624,90	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	1.528.185.550,10	Yapı ruhsatı alındı
BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	209.299,89	01.12.2010 31.03.2011	28.985.845,41	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.
İSTMARINA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	534.000.000,00	Projenin 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	Projenin 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)	7.554,33	30.07.2012	18.885.825,00	21.674.201,33	Projenin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 3525/5 Parselin Yapı Ruhsat Tarihi 16.09.2013, İskan Ruhsatı 17.03.2015 Tarihinde Alınmıştır.
NIDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE (TAHİNÇİOĞLU - KOZKEN ORTAK GİRİŞİMİ)	19.554,44	31.05.2000	7.131.240,59	190.231.000,00	
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&INTES 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.
AVRUPARK PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (ÇİHAN 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, 16.03.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMUŞOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	03.04.2014	70.001.245,10	83.198.500,00	Projenin Sözleşmesi 21.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
SOFALOCA PROJESİ - ANKARA ETİMESGÜT PROJESİ (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	03.04.2014	37.287.611,69	54.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 18.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKAKCI PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	55.214,48	28.05.2014	89.536.634,85	123.900.000,00	Projenin Sözleşmesi 30.12.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ - (KELİF İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	68.334.381,63	171.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.01.2015 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
Gözetim Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31.05.2000	0,03	29.200.000,00	3328/14 Parselin Yapı ruhsatı alındı - 101.12.2014
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.314.593,96		3.188.625.534,21	7.738.634.604,43	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
UNIKONUT 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			3.209.460.855,94	7.770.101.576,33	
Anahtar Teslimi Goturu 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	96.336.946,31	Yapı ruhsatı alındı - 18.10.2012	
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURYAP İNŞAAT)	11.528,07	31.05.2000	28.741.257,70	Yapı ruhsatı alındı- 21.12.2012	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	14.06.2011	91.809.253,14	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ILGIN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	117.694.654,17	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 3. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	14.06.2011	62.322.199,14	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	152.164.644,40	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	69.801.161,40	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 29.07.2013 Tarihinde imzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAĞ İNŞAAT)	33.755,50	30.07.2012	89.310.855,40	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	100.460.408,07	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı	
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	10.03.2014	157.526.243,93	Yapı ruhsatı alındı (Siyah Kalem - Güryapı - Özyazıcı) 20.03.2014-09.05.2014-09.05.2014, Sözleşme 16.04.2014-20.06.2014-19.06.2014 Tarihinde imzalandı	
KÖRFEZKENT 4. ETAP 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	96.797.275,69	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014)	
ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI	665.396,06		1.077.388.248,40	0,00	
PROJELER TOPLAMI	3.004.496,02		4.286.849.104,34	7.770.101.576,33	

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	4	376,36	22.09.2011 17.07.2012	1.562.074,40	31.12.2014	976.700,00
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	950.000,00
BİRİSTANBUL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	14	2.329,36	30.09.2013	6.376.341,40	31.12.2014	6.809.800,00
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	7.931.717,56	31.12.2014	7.000.000,00
ŞEHRİZAR KONAKLARI	23	6.621,27	26.05.2014	49.041.613,05	31.12.2014	49.535.900,00
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	151,43	26.05.2014	130.742,57	31.12.2014	125.000,00
STÜDYO 24 PROJESİ	5	357,72	28.02.2015	990.000,00	31.12.2014	990.000,00
BİNALAR TOPLAMI	66	16.190,62		77.613.516,35		90.904.600,00

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	16.235.738,41	31.12.2014	37.545.000,00
İZMİR,KONAK, UMURBEY MAHALLESİNDE 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	278.640.127,55	31.12.2014	341.879.516,25
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 49 ADET PARSEL	49	187.978,68	21.03.2007 - 29.06.2009 -	44.601.813,70	31.12.2014	48.874.462,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	12	17.628,87	10.11.1992 - 23.12.1996 -	12.660,15	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	119.905.271,84	31.12.2014	140.685.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 36 ADET PARSEL	32	121.768,92	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 -	87.718.256,16	31.12.2014	106.659.517,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 16 ADET PARSEL	14	161.693,01	14.06.2011 - 30.07.2012	91.089.291,55	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	47	118.849,44	28.05.2014	665.556.864,00	31.12.2014	665.556.864,00
İSTANBUL,ATAŞEHİR,KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	1.788,00	28.05.2014	7.300.996,73	31.12.2014	7.152.000,00
BURSA, OSMANGAZİ, DEMİRTAŞ MAHALLESİNDE 4 ADET PARSEL	4	54.745,33	28.05.2014	27.336.415,48	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	4.914.917,79	31.12.2014	4.908.057,00
ANKARA, ÇANKAYA, MÜHYE MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	300.000,00	03.04.2014	326.126.209,12	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	381.448.318,52	31.12.2014	381.745.000,00
İSTANBUL,SARIYER, İSTİNYE MAHALLESİNDE 6 ADET PARSEL	6	158.497,62	28.05.2014	1.006.171.102,62	31.12.2014	1.062.270.000,00
KONYA, MERAM, YENİCE MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	60.675,48	05.03.2015	85.000.000,00	28.01.2015	85.000.000,00
NEVŞEHİR, MERKEZ YENİMAHALLEDE 1 ADET PARSEL	1	31.084,00	05.03.2015	69.939.000,00	28.01.2015	69.939.000,00
İSTANBUL, BAĞCILAR, MAHMUTBEY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	531,70	05.03.2015	903.890,00	28.01.2015	903.890,00
DENİZLİ, MERKEZ EFENDİ, ÇAKMAK MAHALLESİNDE 9 ADET PARSEL	9	95.294,22	05.03.2015	74.738.419,00	28.01.2015	74.738.419,00
İSTANBUL, KAĞITHANE, MERKEZ MAHALLESİNDE 52 ADET PARSEL	52	36.765,25	05.03.2015	115.953.465,82	28.01.2015	115.953.465,82
NİĞDE, MERKEZ, TEPE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	27.769,32	05.03.2015	20.271.603,60	28.01.2015	20.271.603,60
İSTANBUL, ŞİLE, BALIBEY MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	34.590,00	05.03.2015	12.034.200,00	28.01.2015	12.034.200,00
İSTANBUL, TUZLA, AYDINLIMAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	10.998,00	05.03.2015	20.016.360,00	28.01.2015	20.016.360,00
YALOVA, ÇİTLİKKÖY, KILIÇ MAHALLESİNDE 4 ADET PARSEL	4	1.455.000,00	05.03.2015	178.340.000,00	28.01.2015	178.340.000,00
İSTANBUL, ZEYİTBURNU, BEŞTELSİZ MAHALLESİNDE ADET PARSEL	30	102.760,41	05.03.2015	400.005.636,25	28.01.2015	400.005.636,25
İSTANBUL, ÜSKÜDAR ALTUNİZADE MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	17.237,47	05.03.2015	85.003.711,10	28.01.2015	85.003.711,10
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, İKİTELLİ -1 MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	85.963,17	05.03.2015	130.384.755,00	27.01.2015	130.384.755,00
İSTANBUL, BAKIRKÖY, OSMANIYE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	5.250,00	05.03.2015	30.003.750,00	27.01.2015	30.003.750,00
İSTANBUL, KAĞITHANE, OSMANPAŞA MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	46.400,00	05.03.2015	29.928.000,00	27.01.2015	29.928.000,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	10.160,00	05.03.2015	40.132.000,00	28.01.2015	40.132.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, İKİTELLİ MAHALLESİNDEKİ 1 ADET PARSEL	1	17.623,78	01.12.2010	16.776.384,90	31.12.2014	18.511.793,20
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	499	11.174.046,41		5.962.451.559,89		6.438.871.930,27

EK - 7

İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (ŞÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ
1	KUASAR İSTANBUL	10.03.2016	VİATRANS A.Ş. - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ ADI ORTAKLIĞI
2	METROPOL İSTANBUL	13.07.2015	VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ VE TURİZM YATIRIMLARI TİC. A.Ş. - GAP İNŞAAT YATIRIM VE DİŞ TİC. A.Ş. ORTAK GİRİŞİMİ
3	SARPHAN FİNANS PARK	29.06.2015	YENİ SARP İNŞAAT - ÖZ AKAR ELEKTRİK ADI ORTAKLIĞI
4	BATİSEHİR	06.12.2015	EGE YAPI LTD. ŞTİ. - EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİC.A.Ş. ADI ORTAKLIĞI
5	MASLAK 1453	16.07.2016	AKDENİZ İNS. VE EĞT. HİZM. A.Ş.
6	EVORA İSTANBUL DENİZ	05.04.2015	TEKNİK YAPI TEK. YAPILAR SAN. VE TİC. A.Ş.
7	EVORA İSTANBUL ADALAR MARMARA	05.04.2015	TEKNİK YAPI TEK. YAPILAR SAN. VE TİC. A.Ş.
8	DUMANKAYA MİKS	08.04.2015	DUMANKAYA İNŞAAT SAN. TİC. A.Ş.
9	BAHCETEPE İSTANBUL	15.05.2015	MAKRO İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ. - AKYAPI YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI
10	KOY	12.08.2018	ŞİYAHKALEM MÜH. İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.
11	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	12.10.2017	AKDENİZ İNS. VE EĞT. HİZM. A.Ş. - İFM İSTANBUL FİNANS MERKEZİ İNS. TAAH. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI
12	İSTMARINA	02.10.2017	ELTES İNS. TES. SAN. VE TİC. A.Ş. - DAP YAPI İNS. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
13	BULVAR İSTANBUL	08.10.2016	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI
14	NIDAKULE ATAŞEHİR	02.03.2016	TAHİNCİOĞLU GAYR. İNS. VE TUR. A.Ş. - KOZKEN İNS. TAAH. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI
15	AVRUPA KONUTLARI TEM-2	02.03.2016	ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
16	GÖL PANAROMA EVLERİ	03.12.2016	BE-MA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
17	FATİH YEDİKULE	15.12.2016	EGE YAPI LTD. ŞTİ. - METROPOL İST YAPI TİC. LTD. ŞTİ. - SENA GAYRİMENKUL YAT. TİC. A.Ş. - BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
18	SEYRANSEHİR	14.03.2016	MAKRO - AKYAPI KAYABASI 2. ETAP ORTAK GİRİŞİMİ
19	BAHÇEKENT FLORA	01.12.2016	İZKA İNŞAAT TAAH. MÜH. LTD. ŞTİ. - DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. - SİTAR İNS. GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SAN. TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI
20	EVVEL İSTANBUL	02.01.2017	İNTAYA İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş. - İNTES İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. - EYG EMLAK YATIRIM VE GAYRİMENKUL GELİSTİRME A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI
21	ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME	03.09.2018	ÖZAK GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. - YENİGÜN İNS. SAN. VE TİC. A.Ş. - ZİYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI
22	PARK MAVERA	28.10.2017	MAKRO İNŞAAT TİC. A.Ş. - AKYAPI İNS. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI
23	AVRUPARK	29.11.2017	ÇİHAN İNS. MÜH. SAN. VE TİC. A.Ş. - KONUT YAPI ENDÜSTRİ SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI
24	SOFALOCA	21.02.2017	BAŞYAPI İNS. TAAH. VE TUR. SAN. DİŞ TİC. LTD. ŞTİ. - SOLARYAPI MÜH. İNS. TAAH. VE SAN. DİŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
25	KOCAELİ DERİNCE	27.02.2018	KUMUSOĞLU İNS. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. - TOKAL İNS. YAPI MALZ. SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
26	KARTAL YAKACIK	07.10.2017	DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
27	BAHCELİEVLER YENİBOSNA	17.07.2017	KELİS İŞ ORTAKLIĞI

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (ŞÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ
1	UNİKONUT	29.04.2015	İSFAT MİM. MÜH. İNS. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. - YENİ DOĞUS İNS. TAAH. İTH. İHR. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
ANAHTAR TESLİMİ İŞLERİ TABLOSU			
NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (ŞÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ
1	KÖRFEZKENT 3	19.12.2015	MUSTAFA EKŞİ İNS. SAN. TUR. TİC. LTD. ŞTİ. - AYDUR İNS. TAAH. TİC. VE SAN. TUR. TAŞ. HİZ. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
2	ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI	05.05.2015	TURYAPI İNS. TAAH. TİC. SAN. A.Ş.
3	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	07.12.2015	EGEMEN İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.
4	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	16.03.2016	İLGİN İNŞAAT İÇ VE DİŞ TİCARET A.Ş.
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	07.12.2015	ZEK-SAN İNŞAAT TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
6	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	06.10.2015	BİNBAY YAPI İNS. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. - ZİRVE İNS. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI
7	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	01.02.2016	TÜRKERLER İNS. TURZ. MAD. ENERJİ. ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	12.11.2015	ALTINDAĞ İNS. TAAH. TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 4	12.11.2015	MAKSEM YAPI TİC. A.Ş. - CENT YAPI İNS. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
KENTSEL DÖNÜŞÜM İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (ŞÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ
1	ESENLER EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	16.04.2016	ŞİYAHKALEM MÜH. İNS. SAN. VE TİC. A.Ş.
2	ESENLER EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	10.12.2016	ÖZYAZICI İNŞAAT ELK. MAK. MÜŞ. VE TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
3	ESENLER EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	23.06.2016	GURYAPI İNŞAAT TAAH. TUR. SAN. VE DİŞ TİC. A.Ş.

EK - 8

DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

No	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	"İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" BATIŞEHİR PROJESİ	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2	"İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (İSTMARINA PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
3	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (UNIKONUT PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
4	"İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (SARPHAN FINANSARK PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
5	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (METROPOL PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
6	"İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (MASLAK 1453)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
7	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (DUMANKAYA MİKS PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
8	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BAĞÇETEPE-İSTANBUL)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
9	"KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP KONUT, SOSYAL DONATI İLE ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
10	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
11	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
12	"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"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
13	"İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEM-2)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
14	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (NİDAKULE)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
15	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
16	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALT . VE ÇEVRE DÜZEN. İŞLERİ, GENEL ALT YAPI İM.YOL. İNŞ. İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
17	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZ. İNŞ. İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
18	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 4.KISIM KONUT İLE ADAİÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
19	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (SEYRANŞEHİR PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
20	"İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (KÖY PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
21	"İSTANBUL AVCILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (GÖL PANORAMA PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
22	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BAĞÇEKENT FLORA PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
23	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BULVAR İSTANBUL PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
24	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EVVEL İSTANBUL)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
25	"İSTANBUL ULUSLAR ARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE VE REKREASYON ALANI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
26	"İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" (3331 ADA 5 PARSEL)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
27	"ANKARA ETİMESGUT ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (SOFA LOCA)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
28	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (PARK MAVERA)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
29	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EVORA PROJESİ-2)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EVORA PROJESİ-1)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
31	KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 4. ETAP	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
32	İSTANBUL AYAZMA EMLAK KONUTLARI	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
33	ESENLER EMLAK KONUTLARI	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
34	ATAŞEHİR MERKEZ BİNA 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
35	KIRKLAERELİ LÜLEBURGAZ ÇARCI TİCARET MERKEZİ PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
36	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
37	ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
38	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
39	İİSTANBUL PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
40	SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
41	PARK YAŞAM PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
42	KÖRFEZKENT 1 .ETAP	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
43	BURGAZKENT KONUTLAR	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
44	SKYTOWERS TOWERLAND PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
45	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (VARYAP MERIDIAN PROJESİ)	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
46	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"525/2 PARSEL (CATHAY-E.P.P) STÜDYO 24	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
47	"İSTANBUL SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI KONUT İLE ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" (SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ)	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
48	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ KIZILIRMAK MAHALLESİ "NEXT LEVEL" PROJESİNDE 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
49	SPRADON QUARTZ PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
50	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.

EK - 8

DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

No	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
51	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBECİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
52	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 13 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
53	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
54	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE-2 MAHALLESİ 16 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
55	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE-1 MAHALLESİ 14 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
56	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ 36 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
57	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ RUMELİHİSARI MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMARŞİNAN MAHALLESİ 4009 NO.LU PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
59	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 18 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
60	İSTANBUL İLİ ESENİYURT İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
61	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY ve AYAZAĞA MAHALLESİNDE 3 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ UMRANIYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
65	İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ 14 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
66	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ SEMİKLER MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
67	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ 1 ADET PARSEL 3169 ADA 236 PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
68	İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ BADEMLER KÖYÜ 1 ADET ARSA	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
69	KASTAMONU İLİ, CİDE İLÇESİ, DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET ARAZİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
70	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 5 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
71	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 49 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
72	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİ 17 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
73	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZIMIYE MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
74	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ İSTİNYE MEVKİİNDE 6 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
75	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 9 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
76	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
77	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
78	ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
79	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
80	İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ KÜÇÜKYALI MAHALLESİ 48 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
81	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
82	BALIKESİR İLİ MERKEZ İLÇESİ AKINCILAR MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
83	ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ YILDIZTEPE MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
84	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ YAKACIK MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
85	İSTANBUL İLİ BAĞÇELİEVLER İLÇESİ YENİBOSNA MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
86	KOCAELİ İLİ DERİNCE İLÇESİ ÇENEDAĞ MAHALLESİ 1 ADET ARSA	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
87	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ YEDİKULE MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
88	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ KAZLIÇEŞME MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
89	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENİYURT HOŞDERE-1 MAHALLESİ 2 ADET PARSEL (HOŞDERE 3.ETAP)	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.

EK -9

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2014 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		3.800.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		284.905.729,38
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	954.396.530,00	951.202.816,92
4.	Ödenecek Vergi (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	954.396.530,00	951.202.816,92
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	47.560.140,85	47.560.140,85
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	906.836.389,15	903.642.676,07
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	10.000.000,00	
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	916.836.389,15	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	366.738.000,00	
	- Nakit	366.738.000,00	
	- Bedelsiz		
	- Toplam	366.738.000,00	
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	17.673.800,00	
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	522.424.589,15	519.230.876,07
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	24.452.730,88	0,09651	9,65100
	B	342.285.269,12	0,09651	9,65100
	TOPLAM	366.738.000,00		
NET	A	24.452.730,88	0,09651	9,65100
	B	342.285.269,12	0,09651	9,65100
	TOPLAM	366.738.000,00		
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 (%)		
366.738.000,00		0,4000037568		