

FAALİYET RAPORU

Haziran - 2015



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2015 - 30.06.2015 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	21
Yönetim Kurulu	23
Yönetim Kurulu	23
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	25
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	26
Üst Düzey Yönetim	29
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	31
2014 Yılı Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler	31
İdari ve Adli Yaptırım	31
Pay Geri Alım Programı	32
Ar-Ge Faaliyetleri	32
KEY Ödemeleri	32
Şirketimize açılan davalar	32
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	40
Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:	40
Birinci tertip kanuni yedek akçe	40
Birinci temettü	40
İkinci temettü	41
İkinci tertip kanuni yedek akçe	41
Bilgilendirme Politikası	42
Amaç ve Kapsam	42
Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları	42
İçsel Bilgi ve içsel bilginin kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler	44
Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler	45
Yetki ve Sorumluluk	45
İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar	45

İÇİNDEKİLER

Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar	45
Yatırımcı İlişkileri Birimi	46
Özel Durum Açıklamaları	47
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	47
İnsan Kaynakları ve Politikası	51
Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız	54
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	55
Kalite Politikamız	56
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	57
Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	57
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	80
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	81
Bağımsız Bölüm Satışları	82
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	83
Güncel Projelerimiz	83
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	83
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	83
Portföy Sınırlamaları	83
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	84
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	84
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	84
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	87
Bağımsız Denetim Şirketi	87
Ekspertiz Şirketleri	87
Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	87
Yeminli Mali Müşavirlik	87
Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	87

İÇİNDEKİLER

Ekler	88
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	88
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	88
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	88
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	88
5. Bina Stokları Özet Tablosu	88
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	88
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	88
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	88
9. 2014 Kar Dağıtım Tablosu	88
Yasal Uyarı	89

Tablo ve Grafikler

<i>Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)</i>	10
<i>Finansal Oranlar</i>	11
<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı</i>	13
<i>Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı</i>	17
<i>Proje Durum Grafikleri</i>	18
<i>Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	19
<i>İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	20
<i>Kurumsal Yönetim Komitesi</i>	26
<i>Aday Gösterme Komitesi</i>	27
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi</i>	27
<i>Denetimden Sorumlu Komite</i>	27
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi</i>	49
<i>Küresel Politika Faizi</i>	59
<i>Ülke Gruplarına Göre Küresel Büyüme</i>	60
<i>Ülke Gruplarına Göre Enflasyon ve Brent Petrol Fiyatları</i>	61
<i>GSYH Büyüme Oranları (Yıllık yüzde değişim)</i>	62
<i>Türkiye'deki İş Gücü Göstergeleri (Mevsimsel Düzeltilmiş)</i>	64
<i>Türkiye'nin Kredi Notları (13.07.2015-Döviz Cinsinden)</i>	66
<i>Ülkelerin Demografik Potansiyeli (Yüzde Pay-2013 Yılı)</i>	67
<i>Beş Büyük İl Nüfus Tahminleri (2023)</i>	69
<i>İnşaat Sektörü Ciro Endeksi</i>	71
<i>İnşaat Üretim ve Ciro Endeksleri Değişimi</i>	72
<i>Türlerine Göre Konut Satışları (2010-2014)</i>	73
<i>Konut Satış Sayıları (2014-2015 Haziran)</i>	74
<i>Toplam Konut Kredileri Karşılaştırması (GSYH, Yüzde Olarak)</i>	75
<i>Türlerine Göre Tüketici Kredileri</i>	76
<i>Türkiye Konut Fiyat Endeksi(Nominal ve Reel)</i>	77
<i>Türkiye Konut Fiyat Endeksi (Birim Fiyat)</i>	77
<i>Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller</i>	81
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı</i>	84
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi (Lot)</i>	85
<i>BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma</i>	86





Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları

Değerli Ortaklarımız,

2015 yılını yarılıdığımız bu günlerde Emlak Konut olarak çalışmalarımızı bugüne kadar olduğu gibi dinamik bir şekilde sürdürmeye devam ediyoruz. 2015 yılı başlarken, bu yılın bizim için geçmiş yıllara göre çok farklı olacağı beklentisini birçok platformda dile getirmiştik. Şüphesiz bu iddiamızın arkasındaki en önemli dayanaklardan biri de ikincil halka arz sonrası elde ettiğimiz kaynaklarla yapmış olduğumuz önemli arsa yatırımlarıydı. İkincil halka arzdan bilindiği gibi 3,25 milyar TL tutarında bir fon elde etmiş ve bu fona kendi kaynaklarımızı da ilave ederek sonrasında bugüne kadar toplamda yaklaşık 5 milyar 200 milyon TL tutarında, ağırlıklı İstanbul'da olmak üzere önemli ve potansiyeli yüksek olan bölgelerde arsa alımları gerçekleştirdik.

Mevcut arsa portföyümüzün içerisinde ve yeni alınan arsaların içinden olmak üzere çok sayıda arsamızın ihalesinin ilanını yaptık ve bugüne kadar 9 yeni projenin ihale süreçlerini tamamladık. İhale süreçlerin tamamlanan söz konusu arsaların ekspertiz değerleri toplamı yaklaşık 2,63 milyar TL'ye ulaştı. Yaklaşık 15,5 milyar TL proje değeri bulunan arsalar için Şirketimize taahhüt edilen asgari tutar ise 6,23 milyar TL civarında. Bu ihalelerimize yüklenicilerimiz ciddi ilgi gösterdiler ve sonucunda da Şirketimizi de tatmin edici başarılı sonuçlar aldık.

Yılın ikinci yarısı için de 3 ayrı gelir paylaşımı ihalesinin duyurusunu yaptık. Bu arsalar için de beklentilerimiz oldukça pozitif.

İhalelerde elde ettiğimiz bu oldukça başarılı sonuçlarla aynı paralelde bağımsız bölüm satışlarımız da beklentilerimizin üzerinde devam etmekte. 2015 yılı hedefleri doğrultusunda, 2. Çeyrek sonu itibarı ile toplamda 2,44 milyar TL değerinde 4.141 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşeceği tahmin edilmişti. Gerçekleşen satış rakamlarına baktığımızda ise 2. çeyrekte 3 milyar TL'lik satış değeri ve 4.751 adet bağımsız bölümün satışını gerçekleştirerek hedeflerin üzerine çıkmış olduk.

Ülkemiz gayrimenkul sektörüne genel olarak bakıldığında da sektörün canlılığını devam ettirdiğini Türkiye İstatistik Kurumunun aylık bazda açıkladığı satış verilerinin geçen yıl rakamlarıyla karşılaştırılmasıyla da görmek mümkün.

Şirketimiz, gerçekleştirmiş olduğu başarılı projelerden elde ettiği karı, ortaklarımızla da paylaşma arzusunu bir politika olarak benimsemiştir ve bu politika çerçevesinde 2014 yılında elde ettiğimiz dağıtılabilir dönem karının %40'ını, yani 366 milyon TL'yi yılın ilk yarısında temettü olarak ortaklarımıza dağıtmış bulunuyoruz.

Bununla beraber arsa yatırımlarını da sürdürmekte kararlı olduğumuzu tekrar belirtmekte fayda olduğunu düşünüyorum. 2.çeyrek dönemde bilindiği gibi Tuzla ilçesinde yaklaşık 200 milyon TL değerinde arsa alımı gerçekleştirdik. Şirketimiz açısından üzerinde proje geliştirilmesinin karlı olacağı her noktada alımı gerçekleştirebileceğimizi tekrar belirtmekte fayda görüyorum.

Sürdürmekte olduğumuz faaliyetlerimiz sonucunda ise, 2015 yılı ilk yarısını **281,9 milyon TL** kar ile kapattık.

Bize güvenerek ve katkılarıyla ile yapmış olduğumuz yatırım hamlelerine ortak olan ve verdiğimiz sözlerin arkasında durabilmemize imkân sağlayan bireysel ve kurumsal tüm paydaşlarımıza bir kez daha teşekkür etmek istiyorum.

Son olarak; inşaatta yeni bir dönemin kapılarını açarken, Şirketimiz Emlak Konut'un istikrarına yaptıkları katkılardan ötürü, Yönetim Kurulu'muza ve tüm personelimize içten teşekkürlerimi sunarım. Kurumumuz hissedarları 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 arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırması hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta 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

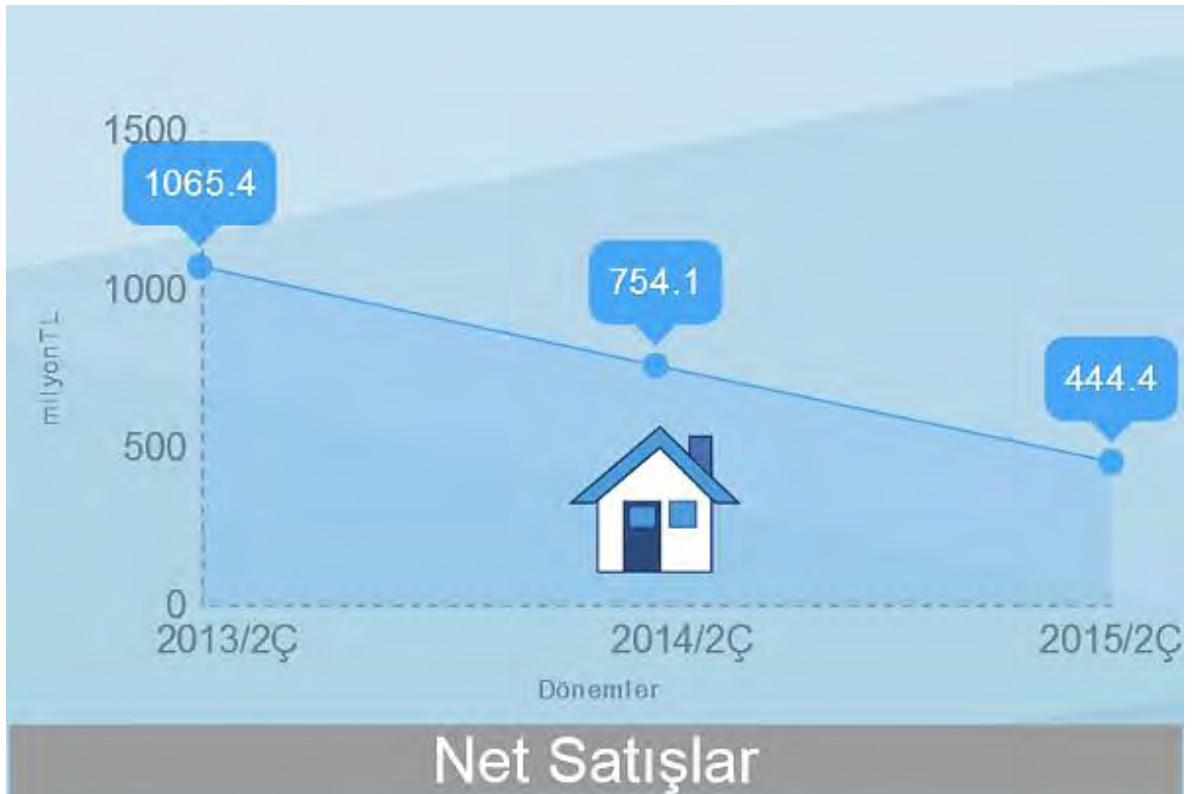
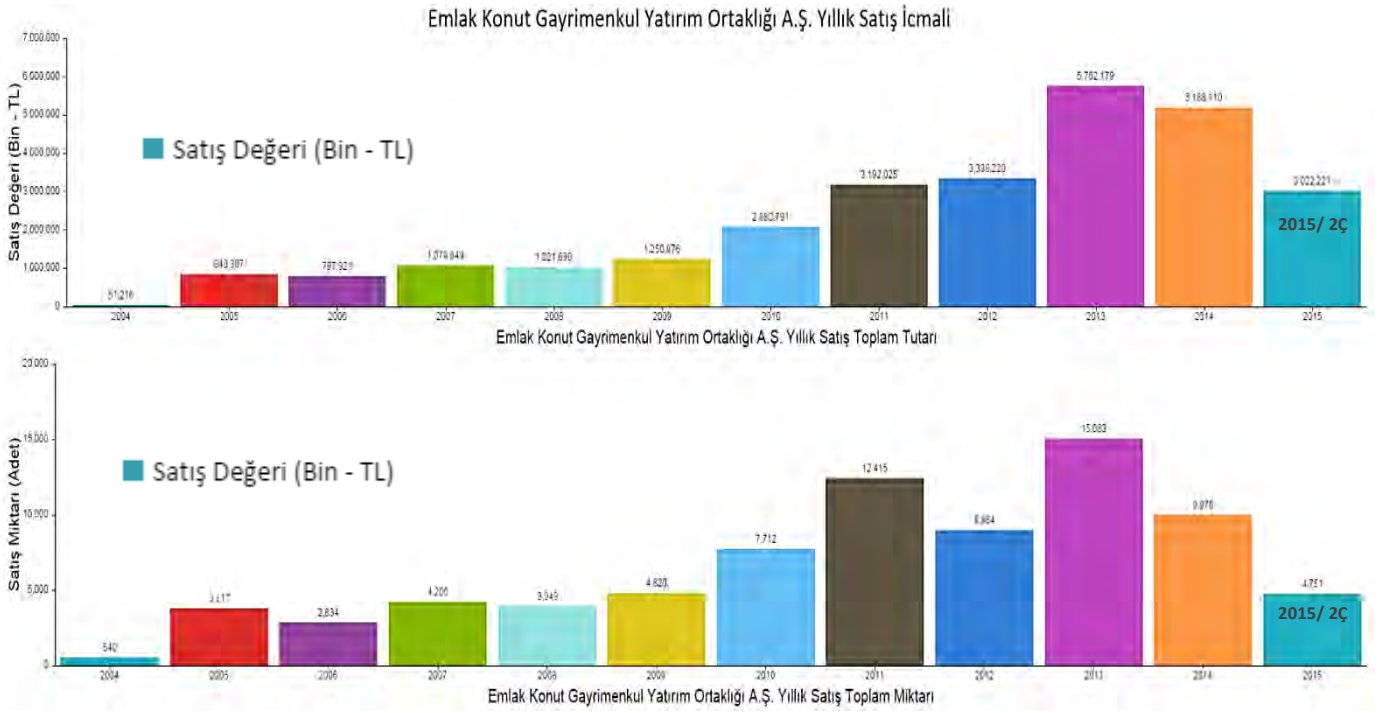
Faks 1 : 0216 579 1699

Faks 2 : 0216 456 4875

e-posta : info@emlakkonut.com.tr

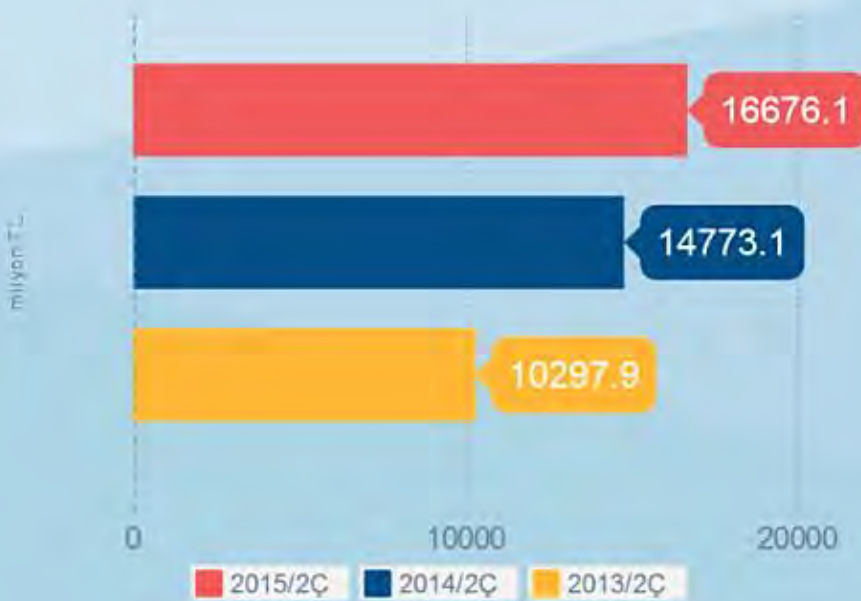
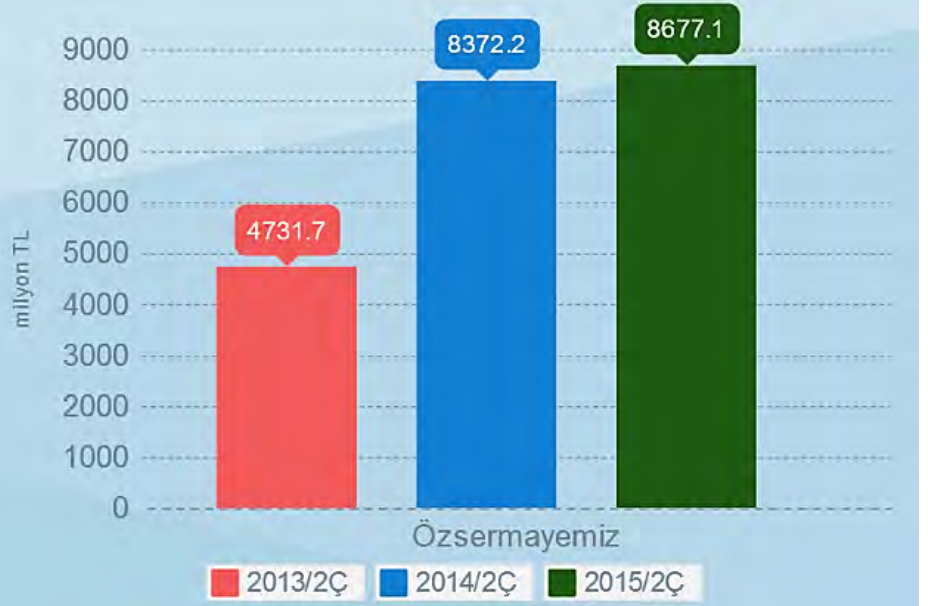
Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

ÖZET FİNANSAL VERİLER



✓ Özsermayemiz

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



Toplam Varlıklar

Yıldan yıla toplam varlıklarımız gittikçe güçlendi.

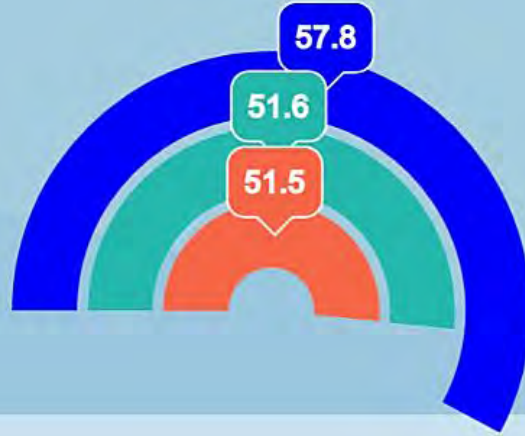
ÖZET FİNANSAL VERİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)

Finansal Veriler	2015/2.Ç.	2014	2013	2012
Gelir Tablosu				
Net Satışlar	444,4	1.804,5	2.331,1	1.004,6
FAVÖK	256,8	749,0	1.004,4	529,8
FAVÖK Marjı	57,8	%41,5	%43,1	%52,7
Dönem Karı	281,9	954,4	1.060,5	523,4
Bilanço				
Toplam Aktifler	16.676,1	14.953,5	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	8.677,1	8.751,3	8.353,6	4.392,3

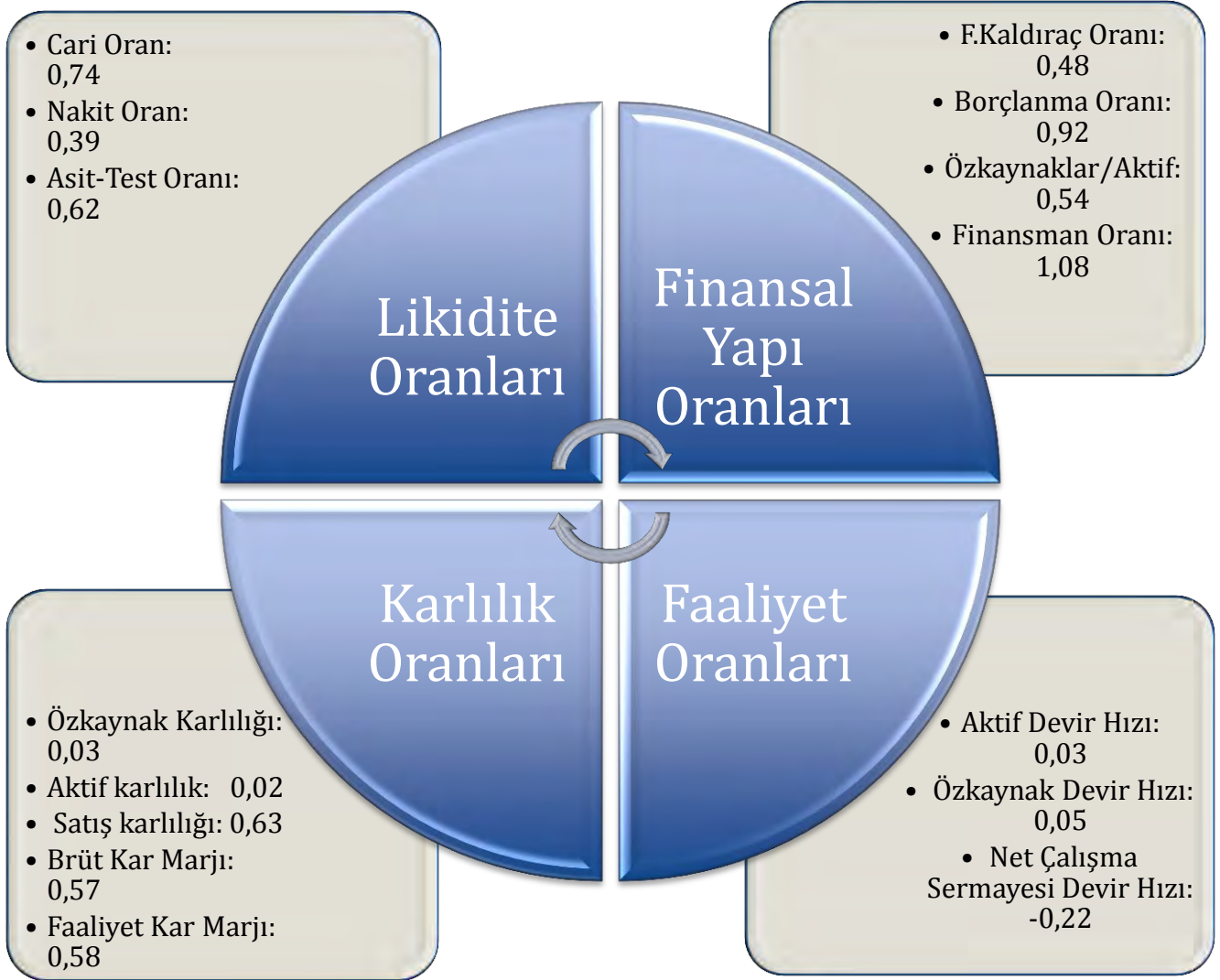
FAVÖK Marjı %

Faiz, Amortisman
ve Vergi Öncesi
Kar Marjı



■ 2015/2Ç ■ 2014/2Ç ■ 2013/2Ç

Finansal Oranlar

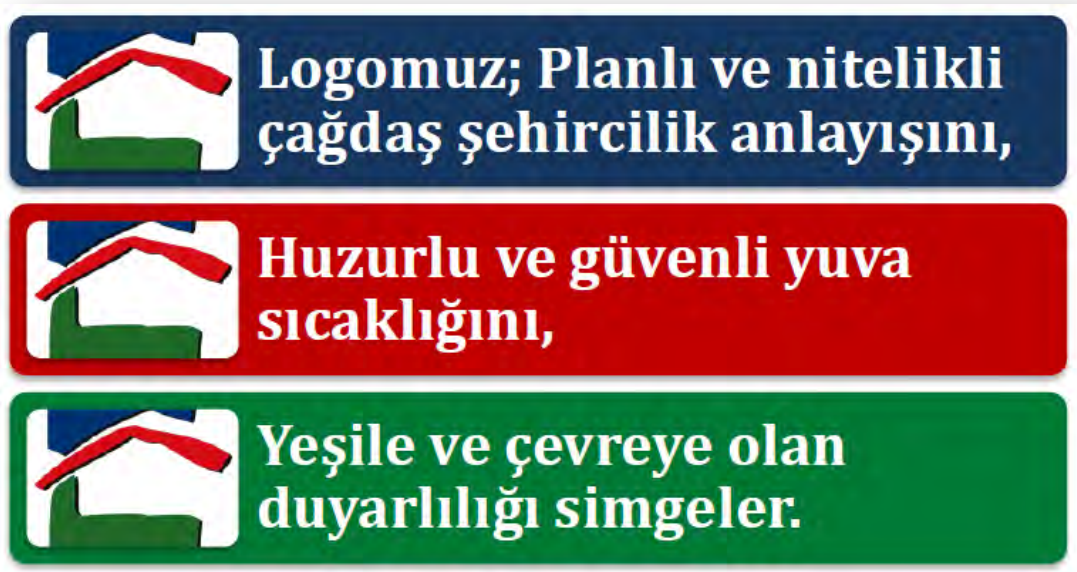


EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

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 arsalarla erişim imkânı.• TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etme• İhtiyaç olması halinde 3. kişilerden de arsa satın almak
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	<ul style="list-style-type: none">• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek• Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek

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

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



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	1.925.109.347,05	192.510.934.705	50,66
Diğerleri	B	Hamiline	59.895,60	5.989.560	<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 62 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

Gelir Paylaşımı Modeli

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



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 **imzalanmış** olan 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 03.06.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 15.06.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“**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 26.05.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 05.06.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“**İstanbul Başakşehir 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): 876.000.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 350.400.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %40,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 25.05.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 01.06.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ihalesi **2015 yılı 2. Çeyrek dönemi** içinde tamamlanmış olup sözleşmesi **imzalanmış** proje bilgileri şöyledir;

“Konya Meram Yenice Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 14.04.2015 tarihinde, 2. Oturumu 22.04.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"TORKAM İNŞ. VE YATIRIM A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 705.000.000,00 TL TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 211.500.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%30 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 08.06.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 19.06.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 30.04.2015 tarihinde, 2. Oturumu 08.05.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. A.Ş. ~ ÇİFTAY İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 4.194.550.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 1.258.365.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%30 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 09.07.2015 tarihinde imzalanmıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ihalesi **2015 yılı 2. Çeyrek dönemi** içinde tamamlanmış olup sözleşmesi henüz **imzalanmamış** proje bilgileri şöyledir;

“Ankaya Çankaya Mühye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 16.04.2015 tarihinde, 2. Oturumu 22.04.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"MAKRO İNŞ. TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 2.600.000.000,00 TL TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 1.040.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%40 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

“İstanbul Kağıthane Seyrantepe Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 21.04.2015 tarihinde, 2. Oturumu 05.05.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş.& GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.300.000.000 TL TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 637.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%49 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

“Başakşehir Kayabaşı 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 10.03.2015 tarihinde, 2. Oturumu 08.05.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ NİDA İNŞ. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.072.600.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 407.588.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%38 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

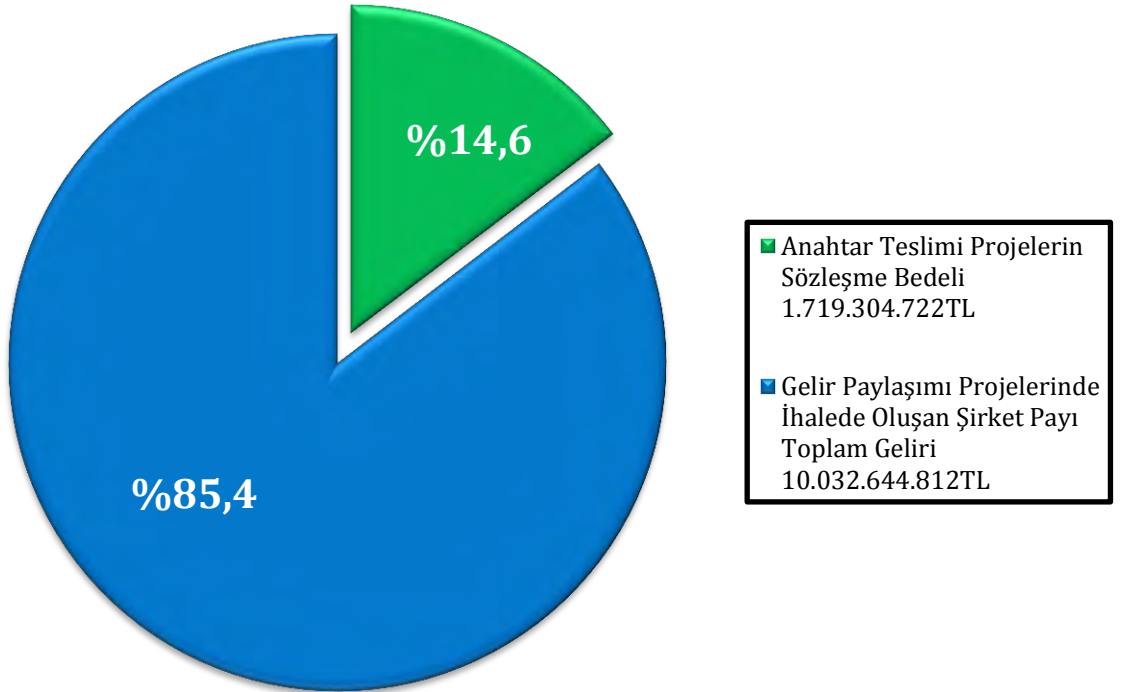
Şirketimiz tarafından **2015 yılı 3. Çeyrek dönemi** içerisinde **ihalesini gerçekleştireceğini** açıkladığı söz konusu projeler ise aşağıda özetlenmektedir:

"Nevşehir Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 11.08.2015 Salı günü yapılacaktır.

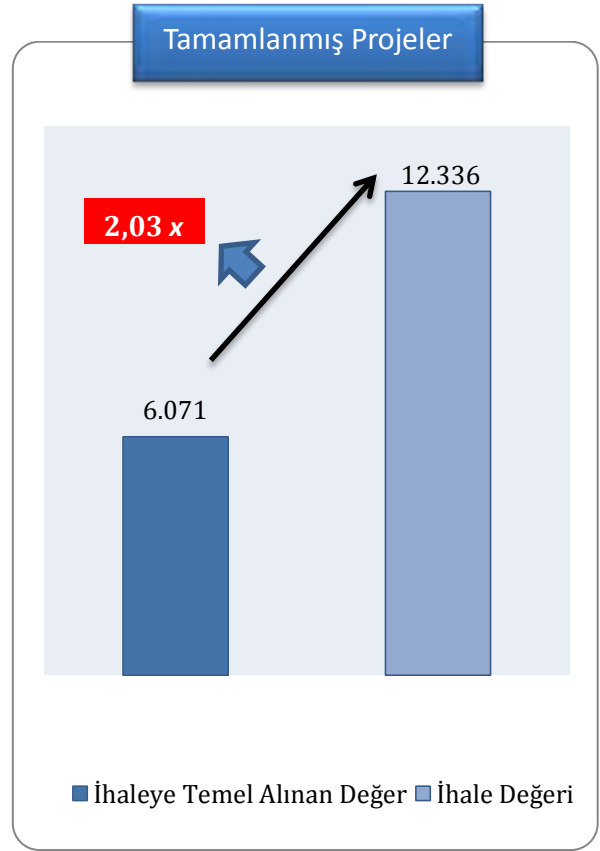
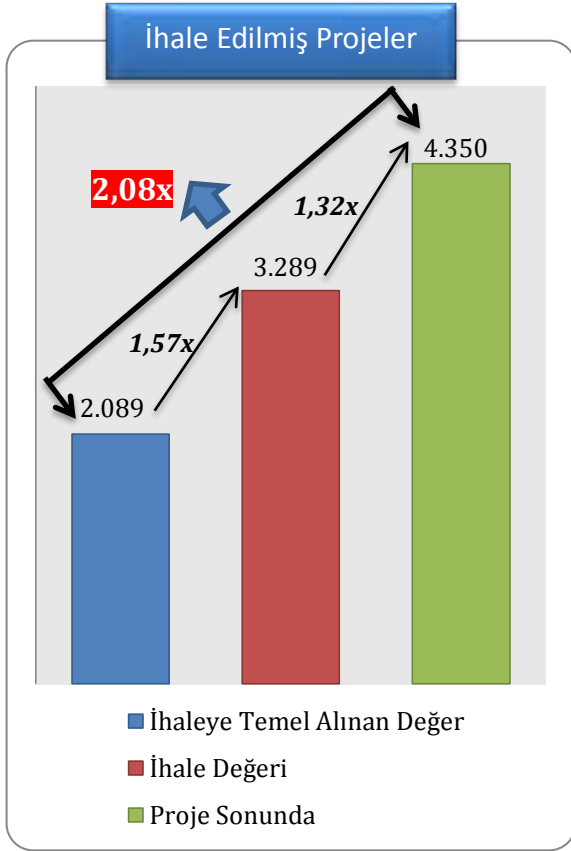
"Denizli Merkezefendi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 13.08.2015 Perşembe günü yapılacaktır.

"Ankara Çankaya Çayyolu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 06.08.2015 Perşembe günü yapılacaktır.

Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı



Proje Durum Grafikleri



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



İŞ MODELLERİ

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

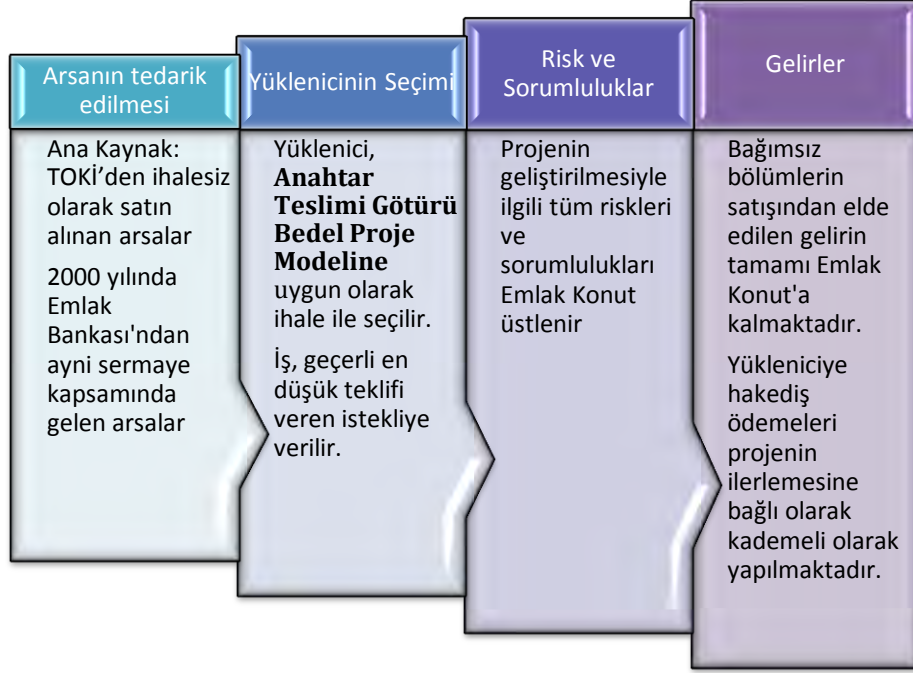
Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (")	ŞPTG (")	ŞPGO(%)	NİHAİ PROJE DEĞERİ (")
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734
2	KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009
3	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	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	MISSTANBUL	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	177.362.987
31	EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32,00	166.077.766
32	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	42.910.000	73.328.640	30,00	83.925.799
Toplam		2.089.470.012	3.288.909.543		4.530.240.464
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				34,04	

İŞ MODELLERİ

İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (")	ŞPTG (")	ŞPGO(%)	Proje Bazında Çarpan Değeri
1	KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50,00	1,58
2	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
3	BATİSEHIR	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	DUMANKAYA MIKS	37.590.590	82.502.500	30,50	2,19
7	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	1,49
8	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		1.938.025.910	3.238.849.042	Ortalama Çarpan	1,67
9	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
10	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
11	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	1,58
12	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLERİ	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
13	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
14	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	2,22
15	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
16	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		730.622.681	1.502.151.270	Ortalama Çarpan	2,06
17	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME *	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
18	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
19	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
20	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
21	KOCAELİ, DERİNCE *	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
22	KARTAL, YAKACIK *	85.030.299	123.900.000	26,00	1,46
2014		1.105.590.653	2.406.418.500	Ortalama Çarpan	2,18
23	BAHÇELİEVLER, YENİBOSNA *	63.564.095	171.600.000	39,00	2,70
24	İSTİNYE SARIYER *	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
25	HOŞDERE 4TH STAGE *	115.680.485	275.334.000	25,26	2,38
26	KAYABAŞI 6TH STAGE *	115.200.000	350.400.000	40,00	3,04
27	KONYA MERAM *	85.000.000	211.500.000	30,00	2,49
28	İSTANBUL KAĞITHANE *	115.953.466	637.000.000	49,00	5,49
29	ANKARA YENİMAHALLE *	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
30	BAŞAKŞEHİR 5TH STAGE *	117.420.000	407.588.000	38,00	3,47
2015		2.297.088.046	5.188.179.000	Ortalama Çarpan	2,26
TOPLAM		6.071.327.290	12.335.597.812	Çarpan	2,03

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.



İŞ MODELLERİ

Devam eden 12 Anahtar Teslimi projesinde toplam 8688 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilecektir. Yapı- inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp sözleşmesi imzalanmış olan Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli Projelerinin isimleri; Körfezkent 3, Ataşehir Resmi Kurum Binası, Bahçekent Emlak Konutları 1, Bahçekent Emlak Konutları 2, Bahçekent Emlak Konutları 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 1, Emlak Konut Başakşehir Evleri 2, Emlak Konut Başakşehir Evleri 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 4, Esenler 2.Etap, Körfezkent 4. Etap, Ayazma Emlak Konutları olarak onaylanmıştır.



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 üyelere 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 murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır. 6 Nisan 2015 tarihli genel kurulumuzda aşağıdaki yönetim kurulu üyeleri göreve getirilmiştir.

Yönetim Kurulumuz

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Bağımsız Y.K. Üyesi Olup Olmadığı	Temsil Ettiği Pay Grubu
ERTAN YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	-	A, B
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
SAMİ ER	Üye	Makine Mühendisi	-	A,B
VEYSEL EKMEKÇİ	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 - 30.06.2015 tarihleri arasında **123 karar**, **01.04.2015 - 30.06.2015** tarihleri arasında ise **62 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 30.06.2015 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır.

Oy - Azlık Hakkı

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

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

Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

Emlak Konut GYO A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun yayınladığı Kurumsal Yönetim İlkelerine ve düzenlemelerine uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir. Bu amaçla; organizasyon, ilkeler ve yönetsel çalışmalar olarak ifade edebileceğimiz uyum aşamaları hayata geçirilmiştir. Kurumsal Yönetim İlkelerinin ana kuralları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve sorumluluk ile ilgili faaliyetlerimiz mevzuat değişene kadar eski, mevzuat değiştikten sonra yeni haliyle uygulanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından; SPK'nın 30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Seri: IV No:56 sayılı 'Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişken Tebliği' kapsamında şirketimizde düzenleme çalışmaları aynı tarih itibarı ile başlatılmıştır. Daha sonra yürürlüğe giren(6362 sayılı,30.12.2012 de Resmi Gazetede yayınlanan) Sermaye Piyasası Kanununa bağlı olarak yapılan; Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği(3 Ocak 2014 Resmi Gazete Sayı: 28871) ile son şeklini alan düzenleme şirketimizce hayata geçirilmiştir. Söz konusu düzenlemede Borsada İşlem Gören şirketler 'Kurumsal Yönetim İlkeleri' uyumu konusunda sınıflamaya tutulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. 'Birinci Grupta Belirtilen' şirketler içinde yer almaktadır.

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEK	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	6 Nisan 2015
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Havvanur YURTSEVER	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Hakan AKBULUT	G.M. Yardımcısı / Komite Üyesi	6 Nisan 2015

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

- 08.05.2015: Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği hk.
- 08.05.2015: Emlak Konut A.Ş. Yazışma, Evrak Kayıt ve Arşiv Yönetmeliği hk.
- 08.05.2015: Şirketimiz Kalite Politikası, Misyon ve Vizyon Revize hk.

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)

Aday Gösterme Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEK	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	6 Nisan 2015
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Havvanur YURTSEVER	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Hakan AKBULUT	G.M. Yardımcısı / Komite Üyesi	6 Nisan 2015

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	6 Nisan 2015
Sami ER	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015

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

- 30.04.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 16.06.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	6 Nisan 2015
Veysel EKMEK	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015
Havvanur YURTSEVER	Y.K. Üyesi/Komite Üyesi	6 Nisan 2015

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

- 30.04.2015: Finansal Tablolara İlgili Sorumluluk Beyanı

Risk Yönetimi

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

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

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitemiz 2012 yılında oluşturulmuş olup, şirketimizin yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir.

Risk önleme kapsamında Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılır.

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

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

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

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

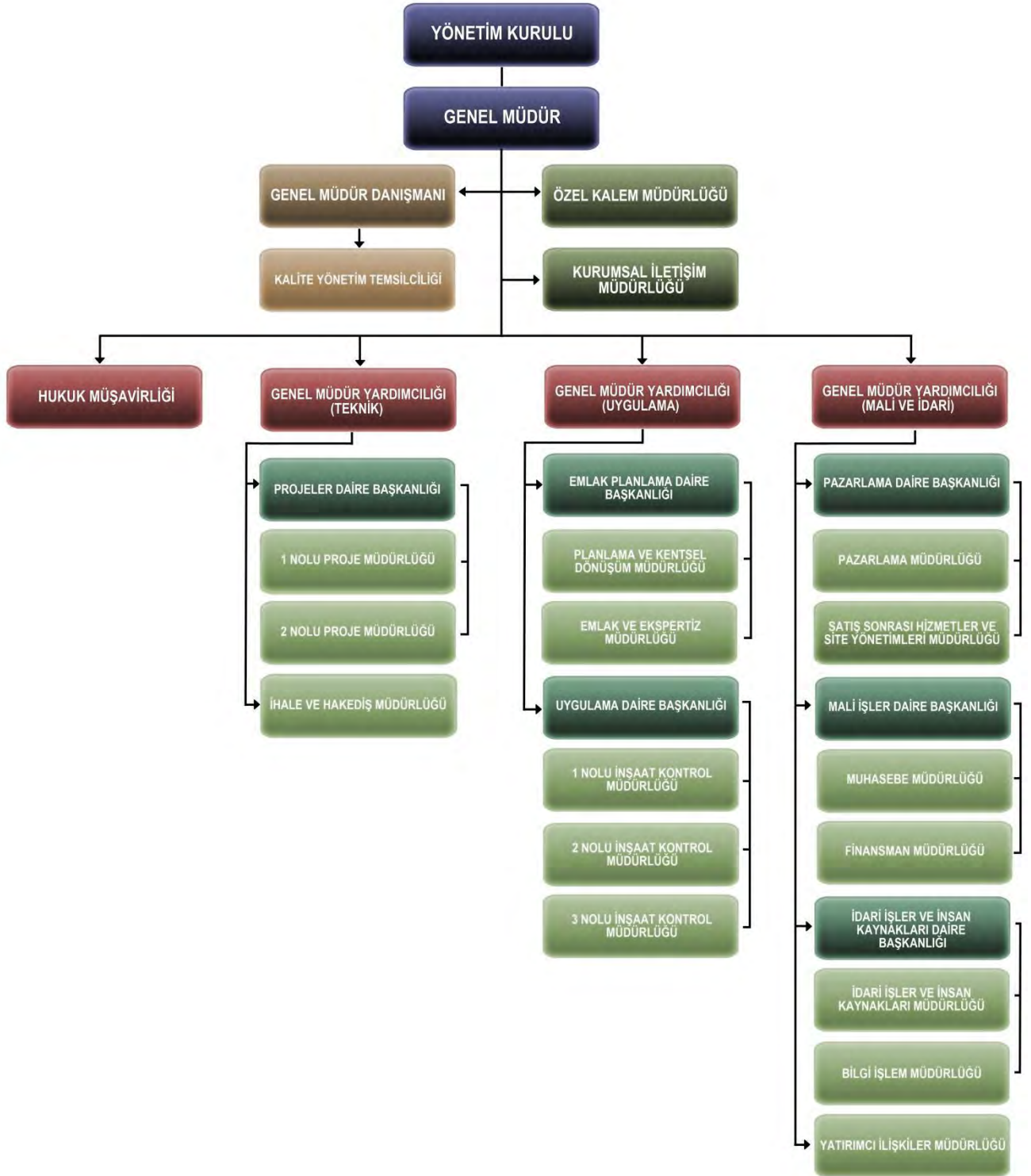
Üst Düzey Yönetim

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 KANITOĞLU, 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 ALIOĞLU, 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

2014 Yılı Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler

Emlak Konut GYO AŞ'nin 2014 yılına ait Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı, 6 Nisan 2015 Pazartesi günü saat 10.00'da Atatürk Mahallesi, Yakut Cad. 34758 Ataşehir, İstanbul adresindeki Radisson Blu Hotel'de, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 3.Nisan.2015 tarih ve 7071006/431.03 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. SavaŐ ŐZER'in gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414.Maddesi ve esas sözleşmede öngörüldüğü Şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 12 Mart 2015 tarih ve 8777 sayılı baskısında, Yenigün Gazetesi'nin 9 Mart 2015 tarihli baskısında ve Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 5 Mayıs 2015 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt KuruluŐu A.Ő.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1527.Maddesi hükmü gereğince Şirket'in Elektronik Genel Kurul hazırlıkları yasal düzenlemelere uygun Şekilde yerine getirilmiŐ olup, Genel Kurul Toplantısı fiziki ve elektronik ortamda eŐ zamanlı olarak başlatılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, Şirket sermayesinin 3.800.000.000.TL toplam itibari değer 380.000.000.000adet payından; toplam itibari değer 2.600.360.643.00TL olan toplam 260.360.643.000 adet payın temsilen, toplam itibari değer 1.329,28TL olan 13.292.800 adet payın asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve gerek Türk Ticaret Kanunu'nun, gerek Şirket esas sözleşmesinin öngördüğü toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaŐılması üzerine, toplantının baŐlamasına herhangi bir engel olmadığı Bakanlık Temsilcisi Sn. SavaŐ ŐZER tarafından açıklanmıştır.

Sn. Erten YETİM tarafından açılıŐ konuŐmasını müteakip, ortaklara Genel Kurul'da kullanılabilecek oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında bilgi verilmiştir. Mteakibin toplantı, Sn. Ertan YETİM tarafından açılarak gündemin görüŐülmesine geçilmiŐtir.

6 Nisan 2015 tarihinde yapılan Genel Kurul gündemi, toplantı tutanağı ve hazırun cetveli aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanarak açıklanmıştır. Genel Kurul, 15 Nisan 2015 tarihinde İstanbul Ticaret Odası Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş olup keyfiyet Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuştur.

İdari ve Adli Yaptırım

Mevzuat Hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket yönetim organı yeleri hakkında idari veya adli bir yaptırımda bulunulmamıŐtır.

Pay Geri Alım Programı

6 Nisan 2015 tarihinde Genel Kurulda kabul edilen "Şirket paylarının geri alımı" ile ilgili madde çerçevesinde Şirketimiz hisselerini 4 TL fiyat seviyesine ve toplamda 380.000.000 adet paya kadar geri alımı yapabilmesi için Yönetim Kurulu Başkanı Ertan YETİM veya Genel Müdür Murat Kurum'a yetki verilmiştir.

Yeni geri alım programı çerçevesinde, toplamda 269.112.682 adet payı aşmayacak şekilde, 18 Haziran 2015 den başlamak üzere, 30 Eylül 2015 tarihine ve 4 TL fiyat seviyesine kadar, gerekli görülen durumlarda alınabilecek paylar için fon ayrılması ve işlemlerin Yönetim Kurulu Başkanı Ertan YETİM veya Genel Müdür Murat KURUM tarafından yürütülmesine Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir.

6 Nisan 2015 tarihli Olağan Genel Kurulumuzda onaylanan geri alım programı KAP'ta duyurulmuştur.

2015 yılı 2. 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 **01.04.2015 - 30.06.2015** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **374,42** adettir.

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.01.2015 - 30.06.2015** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **1.322,60** 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 onanmış olup onama kararı aleyhine müracaat edilen karar düzeltme talebinin neticesi beklenmektedir.

2. TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi,

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

3. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

İst. 6. İdare Mahkemesi'nin 2010/2480 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondu 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, Gecekondu 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, Gecekondu 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 vermiş olup İdare Mahkemesinin ret kararı kesinleşmiştir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

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

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 Bakanlığı'nın yazısında geçen Olur işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, 20.11.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

KUASAR PROJESİ

1. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi,

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2011/920 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 22.02.2011 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 rapor Şirketimize tebliğ edilmiştir. Rapora karşı yasal süresi içerisinde itiraz edilecektir.

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)

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davadır. Şirketimiz davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. 22.09.2014 tarihinde davacı yanın Yürütmenin Durdurulması (YD) talebinin reddine karar verilmiş, davacının itirazı da Bölge İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiştir. 08.07.2015 tarihinde keşif yapılacaktır.

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 bulunulmuş, 27.05.2015 tarihinde müdahale istemimiz kabul edilmiştir. Dava İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile birlikte görülmektedir. 08.07.2015 tarihinde keşif yapılacaktır.

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 davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 16.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiştir.

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

DİĞER GELİŞMELER

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 OSMANGAZI

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 bulunmuş, 14.04.2015 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir.

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. Karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiş olup temyiz neticesi beklenmektedir.

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

Davacı Sarıyer Belediye Başkanlığı, Danıştay 13. Dairesi'nin 2014/2899 E. sayılı dosyası ile Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul Sarıyer İstinye Mahallesinde bulunan Hazine adına kayıtlı 380 ada, 17, 18 ve 38 parsel, 360 ada, 3 ve 64 parsel, 1352 ada 3 parsel sayılı taşınmazların 4046 sayılı Kanun çerçevesinde ihale ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.ye satılmasına ilişkin 16.05.2014 gün ve 2014/51 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu kararının iptali ve yürütmesinin

DiğER GELİŞMELER

durdurulmasını talep ve dava etmiştir. İŞbu davada ihale ve satış işleminin diğer tarafı olan Şirketimiz taraf olarak gösterilmemiş ancak davadan haricen haberdar olunması üzerine Nisan 2015 tarihinde davaya müdahale talebinde bulunulmuştur. Dairenin müdahale talebimize ilişkin vereceği karar sonrasında esas hakkındaki savunmalarımız sunulacaktır.

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 dağıtımında 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 dağıtılabilir net dönem karının asgari %40'ını nakit veya bedelsiz pay vermek veya belli oranda nakit ve belli oranda bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılabilir.

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

2014 Yılına İlişkin Kar Dağıtım

2014 Yılı Olağan Genel Kurulunda 2014 yılı için toplam 366.738.000,00.-TL tutarın Şirket ortaklarımıza birinci temettü olarak kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,0965100- TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının 26.05.2015 tarihinde yapılması, 17.695.609.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık, 2.582.666.363,28.-TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumlu oyu ile kabul edilmiştir. Kar Dağıtım Tablosu, raporumuzun ekinde bulunmaktadır. (EK-9)

Bilgilendirme Politikası

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

Amaç ve Kapsam

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

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

Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

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.

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 kapsamalarına 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.

Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

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

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

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

Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

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

Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

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

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

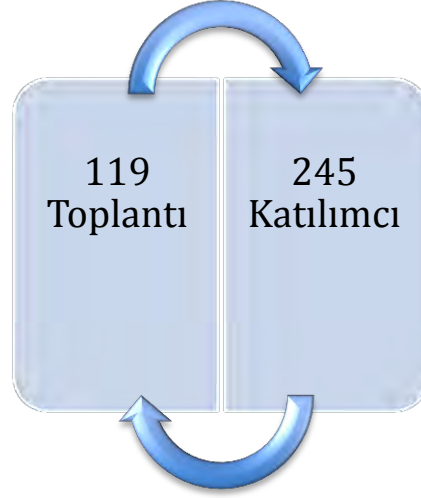
Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bünyesinde pay sahipleri ile ilgili Yatırımcı İlişkileri birimi yer almaktadır. Söz konusu birim şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı **Hakan Akbulut**'un (hakbulut@emlakkonut.com.tr) koordinasyonunda faaliyet göstermektedir. Birimin bölüm müdürlüğünü ise **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;

- **01 Nisan 2015 - 30 Haziran 2015** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **49 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **91 yatırımcı/analist** katılmıştır.
- **01 Ocak 2015 - 30 Haziran 2015** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **119 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **245 yatırımcı/analist** katılmıştır.

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



Özel Durum Açıklamaları

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

01.04.2015 - 30.06.2015 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **65** adet, **01.01.2015 - 30.06.2015** tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları ise toplam **147** 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.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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
Sami Er	Makine Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi
Veysel Ekmen	S.M. Mali Müşavir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Havvanur Yurtsever	Avukat	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ÜST YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
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	Genel Müdür 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
Fatih İbiş	Halkla İlişkiler	Özel Kalem Müdür Yardımcısı

İnsan Kaynakları ve Politikası

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

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

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

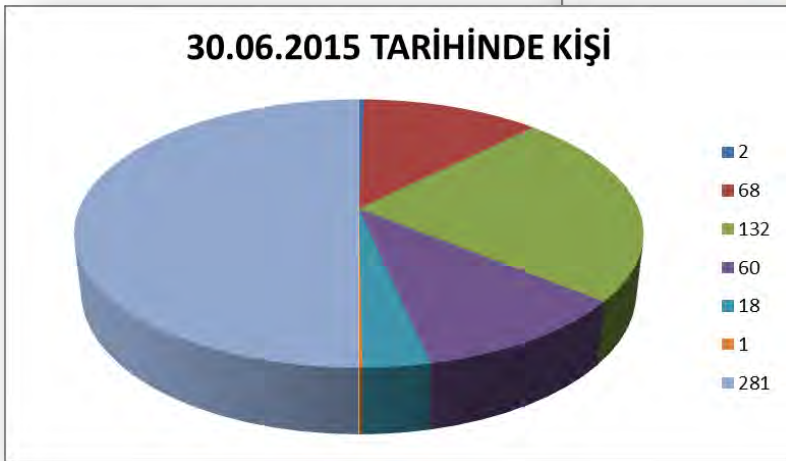
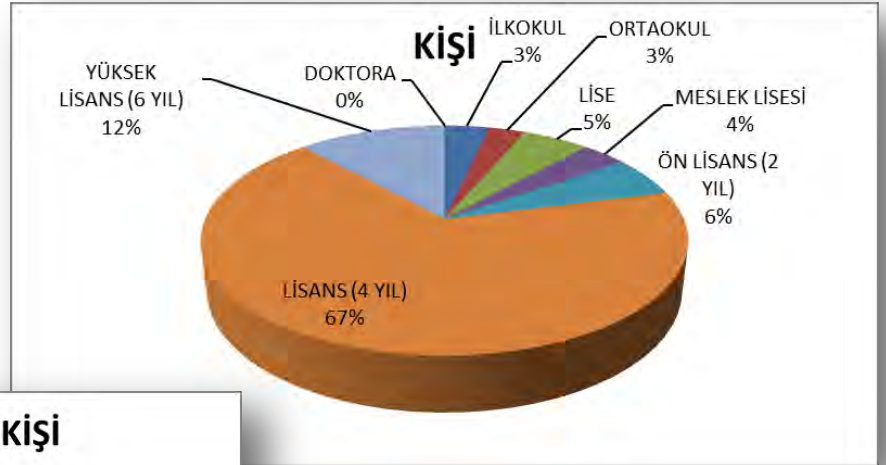
Personelimizde; etik değerlere bağlılık, yeniliğe ve kendini yetiştirmeye açık olma, uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın, kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır.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

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

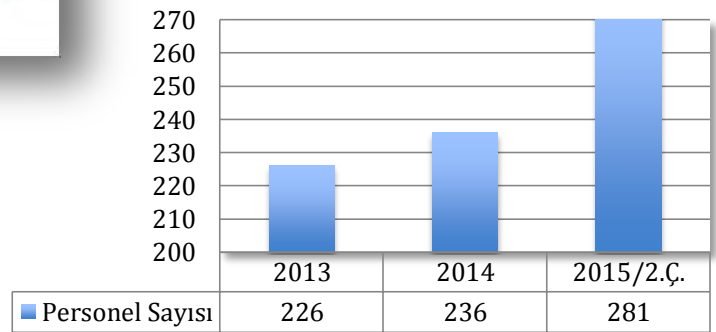
Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket' in Personel Yönetmeliği ile diğer ilgili Yönetmeliklerin' de hükmü bulunmayan hususlarda,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

Personel Yapısı

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



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 yükümlülüklerle uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.

Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız

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

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

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

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

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





Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimizin, kurum kültüründen gelen etik ilkelere uyma geleneği, çağın şartlarına göre 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.

30.06. 2015 tarihi itibarıyla yapılan bağış toplamı **506.500,00TL**sıdır.

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.

Kalite Politikamız



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

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

- Yönetim sistemi ile kalite standartlarına uymak ve sürekli geliştirmek,
- Personelin eğitim faaliyetlerine önem vererek, yaratıcılıklarını ve etkinliklerini artırmasını teşvik etmek,
- Sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek,
- Halka açık hisseleri Borsa İstanbul' da işlem gören bir Şirket olarak, hissedarların ve yatırımcıların maddi ve manevi haklarını gözetmek,
- Geçmişin mirası olan Tarihi ve Kültürel değerlere önem veren bir anlayış içerisinde olmak,
- Toplumsal değerler ile müşterilerin tercih ve beklentilerini göz önünde bulundurmak,
- " Emlak Konut " marka güvencesi altında, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek,
- Kuruluşumuzdan günümüze kadar, yaptığımız başarılı işler neticesinde oluşan "Emlak Konut " markasının daha da ileriye taşınması için gerekli çalışmaları yapmak,
- Birikimimiz ve tecrübemiz ışığında, personelimiz ile aile olma bilinciyle hareket eden, " Biz " odaklı yönetim anlayışıyla kurumumuzu hedeflerine taşımak olarak ifade edilebilir..

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 değişebilmektedir. Söz konusu değişimlerin ve eğilimlerin takip edilmesi yönetsel bir gerekliliktir. Emlak Konut GYO A.Ş. faaliyetlerini sürdürürken hem geçmiş hem de gelecek dönemle ilgili değerlendirmeleri düzenli olarak yapmaktadır. Bu doğrultuda başta ekonomik değişkenler olmak üzere sektör ve iş kolunu ilgilendiren gelişmeler yakından takip edilmektedir.

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

Emlak Konut GYO A.Ş bu sorumluluğun doğrultusunda başta yıllık ve ara dönem faaliyet raporları ile tüm menfaat sahiplerinin ulaşımına açık olarak yayınladığı 'Gayrimenkul ve Konut Sektörü' raporu ile kamuoyu ile paylaşmaktadır.

Bu bölümde özellikle 2015 yılı ilk altı aylık sürecinde gerçekleşen ekonomik ve sektörel gelişmelerin kısa bir analizi yapılacaktır.

Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

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

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

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.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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 görünümleri, 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.

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

Bu bağlamda; ABD Merkez Bankası (Fed) uzunca bir süre yürüttüğü 'parasal genişleme politikasını' bir bölümü olan tahvil geri alım programını 2014 yılı sonu itibarı ile bitirmiştir. Söz konusu durum tüm dünyadaki faiz oranlarının artışı ve özellikle gelişmekte olan ülke para birimlerinin değer kaybına neden olmuştur. 2014 yılı ve 2015 yılının ilk yarısı itibarı ile ABD Doları diğer ülke para birimlerine karşı güçlü konumunu sürdürmüştür.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

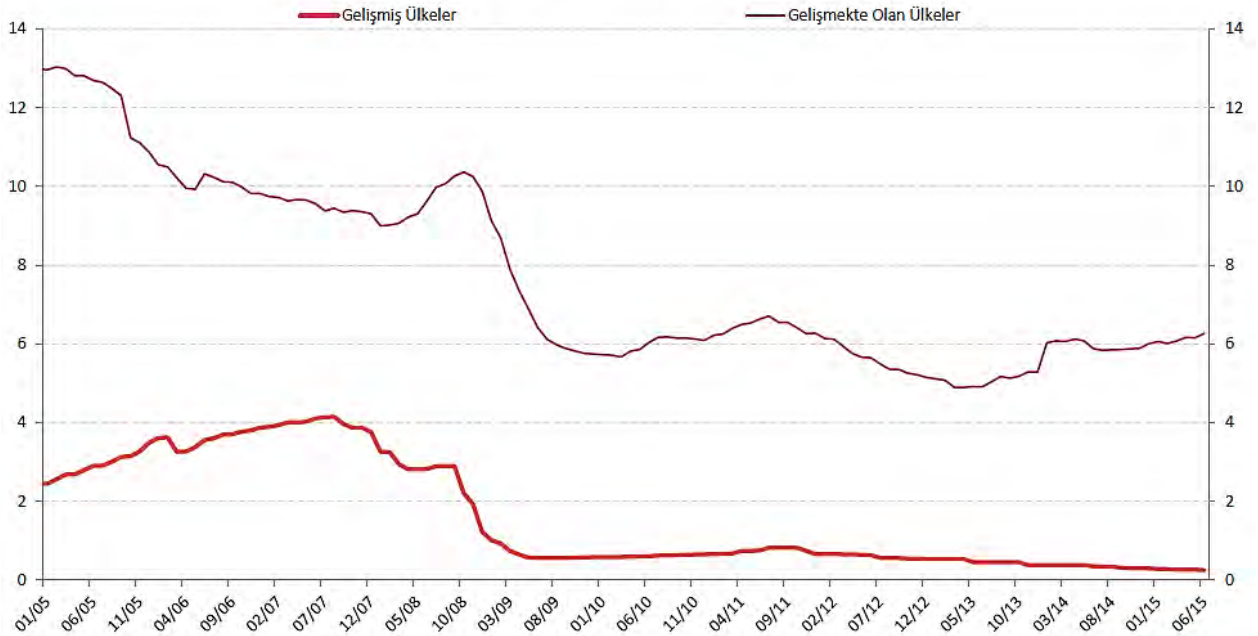
ABD Merkez Bankası Fed yaptığı açıklamalarda 2015 sonu itibarı ile 'faiz' artışına gideceklerini çok net bir dille ifade ederek dünya ekonomisini bu konuyla ilgili olarak hazırlamaya başlamışlardır. Fed Başkanı Jannet Yellen, Temsilciler Meclisi'nde 15 Temmuz 2015 tarihinde yaptığı sunumda parasal genişlemenin sonuna gelindiğine dair net bir ifade kullanmıştır.²

Ancak Fed faiz artışı konusunda oldukça tedrici ve yavaş bir yol izleyeceğini de ifade ederek 'yeterince büyüyemeyen' dünya ekonomisi için daraltıcı bir etki yaratmamaya çalışmaktadır.

Fed 'in çok hızlı bir parasal sıkılaştırmaya gidemeyeceği beklentisi ile ECB(AB Merkez Bankası), BOJ(Japon Merkez Bankası), PBOC(Çin Merkez Bankası) başta olmak üzere pek çok merkez bankasının genişletici para politikalarına devam etmesi, Türkiye, G.Afrika, Brezilya, Hindistan, Endonezya gibi ülkelerden fon çıkışlarının tedrici olabileceği beklentisini yükseltmiştir.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının birbirinden farklı tutumları ve fon hareketleri ile risk iştahında görülen oynaklık nedeni ile gelişmekte olan ülke merkez bankaları genellikle defansif bir tutum sergileyerek yerel para birimlerini koruyup enflasyon tehlikesini azaltmaya yönelmişlerdir. TCMB da 2014 yılı başı itibarı ile arttığı politika faizini yılın ikinci yarısı itibarı ile azaltmaya gitmiş, ancak parasal sıkılaştırma ve likidite kontrol mekanizmalarını korumuştur.

Küresel Politika Faizi (Yüzde)



Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G.Kore, Avustralya, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka, Hong Kong, İsrail, Yeni Zelanda.
Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Meksika, Türkiye, Polonya, Endonezya, G.Afrika, Tayland, Çek Cum., Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler.

Kaynak: Bloomberg, TCMB.

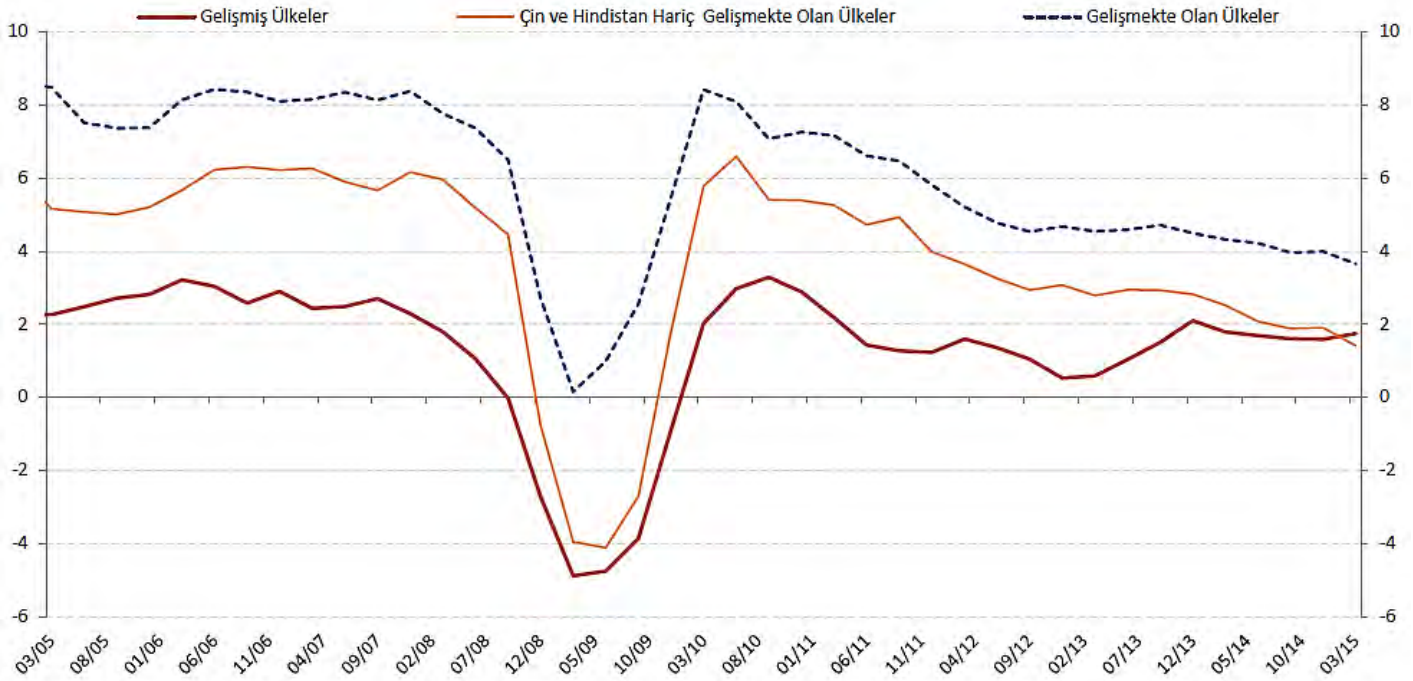
Son Veri: Haziran 2015.

² <http://www.haberturk.com/ekonomi/ekonomi/haber/1103755-yellendan-faiz-mesaji.16> Temmuz 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2014 ve 2015 yılı açısından küresel büyümeyi ve genel değişkenleri analiz ettiğimizde karşımıza şöyle bir durum ortaya çıkmaktadır; küresel büyüme 2014 yılında daha ılımlı bir düzeyde gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ülkeler arasında farklılaşmaya devam etmektedir. Başta petrol olmak üzere emtia fiyatlarındaki etkisi ile gelişmiş ülkelerde enflasyon hedeflerin altında seyretmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise yerel para birimlerinde meydana gelen değer kayıpları sonucunda enflasyon oranlarında yukarı doğru bir eğilim gözlenmektedir. Büyüme ve enflasyon görünümündeki farklılaşma sonucu gelişmiş ülke para politikaları birbirinden ayrılmaktadır. Söz konusu gelişme küresel ekonomi açısından belirsizliği artırıcı bir unsur olmaktadır. Yukarıda ifade edilen gelişmeler sonucunda, risk iştahı ve sermaye akımlarındaki oynaklık devam etmektedir³.

Ülke Gruplarına Göre Küresel Büyüme (Yıllık Yüzde Değişimler)



Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G.Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka, İsrail.

Gelişmekte Olan Ülkeler: Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G.Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çek Cum., Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Şili, Peru, Fas.

Son Veri: 2015 Ç1.

Kaynak: Bloomberg, TCMB.

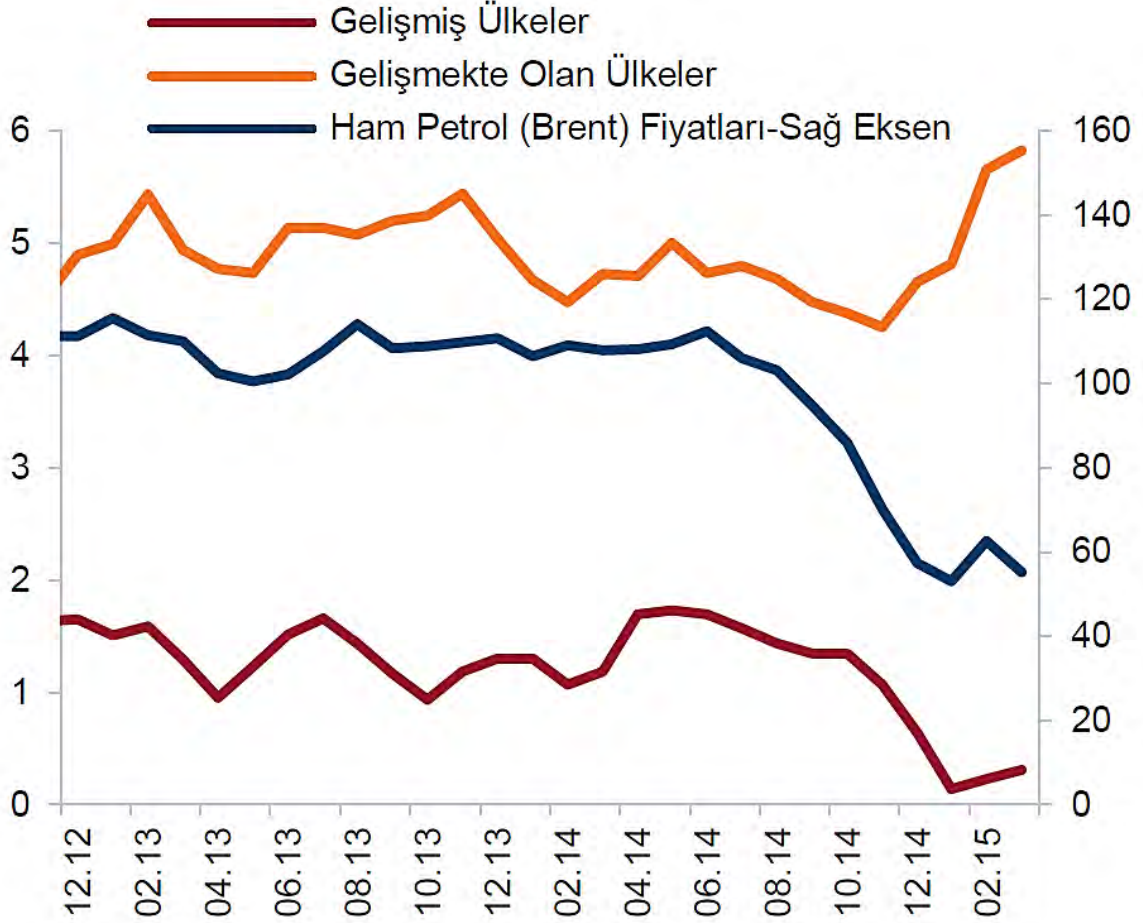
Küresel ekonomik süreç, gelişmekte olan ülkeler için fırsatlar ve zorluklar barındırmaktadır. Düşük petrol fiyatları emtia ithalatçısı gelişmekte olan ülkelerin enflasyon, cari açık ve büyüme görünümünü olumlu etkilemektedir. Diğer yandan küresel iktisadi faaliyetlerin zayıf seyretmesi dış ticaret kanalı ile gelişmekte olan ülkelerin büyümesinde aşağı yönlü riskler oluşturmaktadır.⁴

³ Finansal İstikrar Raporu,TCMB,Sayı.20 Mayıs 2015,s.3

⁴ A.g.e.s.3

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ülke Guruplarına Göre Enflasyon ve Brent Petrol Fiyatları
(Yıllık, %, ABD Doları)



Kaynak: Bloomberg

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

Dünya Ekonomisinde oynaklık ve tahmin zorluğu devam ettiğinden gerek 2014 gerekse 2015 büyüme tahminleri sıklıkla revize edilmektedir. IMF(Uluslararası Para Fonu), küresel ekonomide büyüme tahminlerini revize ederek 2014 yılı için yüzde 3,7'den yüzde 3,4'e indirmiştir. IMF'nin kararında ABD ekonomisindeki yeterince büyümemeye ile diğer ülkelerdeki büyüme tahminlerinin aşağıya çekilmesi etkili olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise 2014 yılında yüzde 4,6 olarak beklenen büyüme yüzde 4,2'ye revize edilmiştir IMF'nin 2015 küresel büyüme tahmini ise değiştirmeyerek yüzde 4'te tutmuştur.⁵

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

⁵ <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/02/pdf/0715.pdf#9> Temmuz 2015,s.4

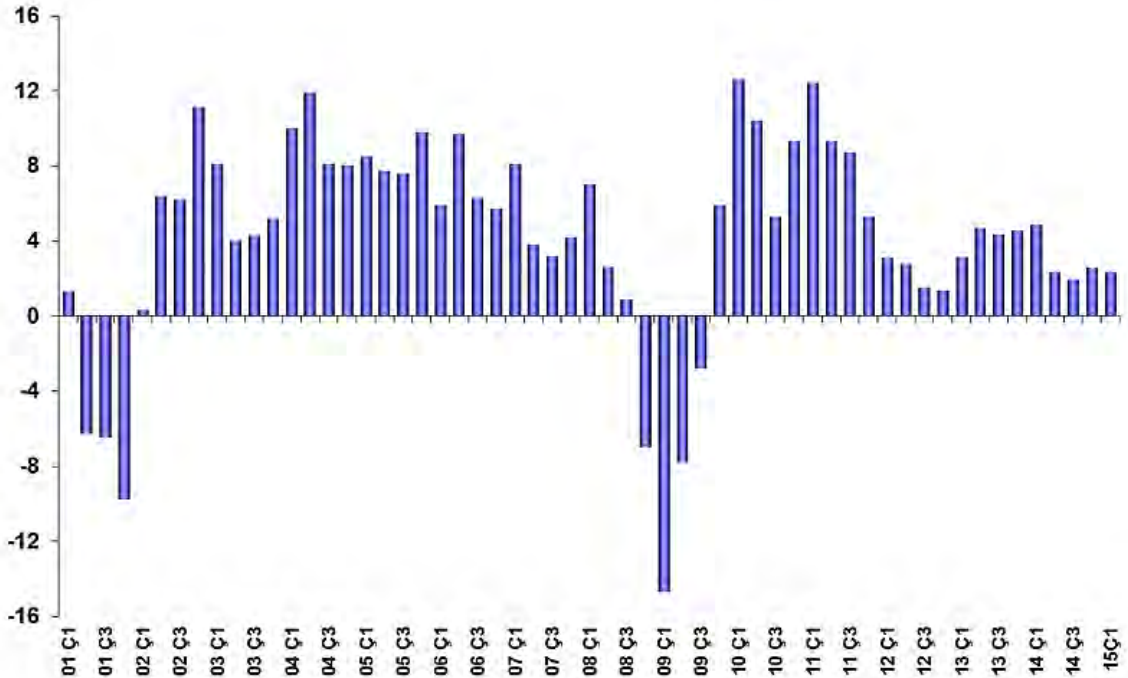
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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 eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.⁶

GSYH Büyüme Oranları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: TÜİK

⁶ Aşkın Mustafa, Dalkılıç Bahadır 'Gayrimenkul ve Konut Raporu' Mayıs 2015, Emlak Konut, İstanbul. S.26

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

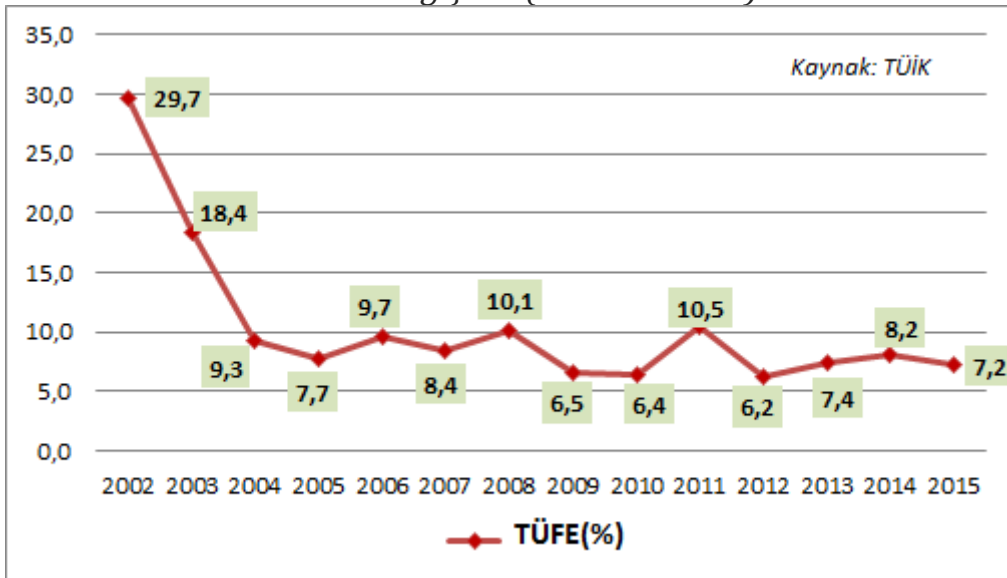
Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,1 olmuştur. Türkiye ekonomisi 2015 yılı birinci çeyrekte, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 2,3 ile yüzde 1,6 dolayında olan beklentilerin üzerinde büyümüştür. Büyüme, ağırlıklı olarak hizmetler ve tarımdan kaynaklanmış görülmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, gayrisafi yurtiçi hâsıla (GSYH) sabit fiyatlarla yüzde 2,3'lük artışla 30 milyar 89 milyon liraya, cari fiyatlarla da yüzde 7,8'lik artışla 443 milyar liraya çıkmıştır.

Büyüme rakamında dikkat edilmesi gereken en önemli husus ise büyümenin devam ettiği ancak daha kontrollü olduğudur. Ancak söz konusu aşamada büyüme duyarlılığı yüksek olan bazı sektörlerin genel orana göre bir parça daha düşük büyüme gösterecekleri de unutulmamalıdır.

Türkiye'deki büyüme hızı dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktüründeki değişmelere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir. Hızlı büyümenin yarattığı bazı sorunlar(kaynak ihtiyacı, olası fiyatlar genel seviyesinin yükselmesi ve cari açık gibi) nedeni ile kontrollü bir büyüme politikası izlenmektedir. Dünya ekonomik duruma paralel olarak yurt dışı ucuz ve kolay kaynak elde edilmesi süreci devletler için daha fazla zorlaşacak görülmektedir. Bu nedenden ötürü; makro değişkenlerin daha ihtiyatlı yönetilmesini gerekmektedir. Benzer kontrollü bir sürecin 2015 yılı boyunca da süreceğini söyleyebiliriz.

Ülkemizin önemli yapısal sorunlarından olan fiyatlar genel düzeyindeki artış önemli ölçüde kontrol altına alınmış olsa da son 2 senelik süreçte döviz kurlarındaki geçişkenliğe bağlı olarak dalgalanma yaşamaktadır. Türkiye 2002'den bu yana dezenflasyon sürecini sürdürmektedir. 2012'deki enflasyon oranı son 45 yılın en düşük enflasyonu olarak gerçekleşmiştir. Hedeflenen ise uzun vadede enflasyonun yatırım ve tüketim kararlarını etkilemeyecek düzeyde olmasının sağlanmasıdır.

TÜFE Değişimi (Yüzde Olarak)



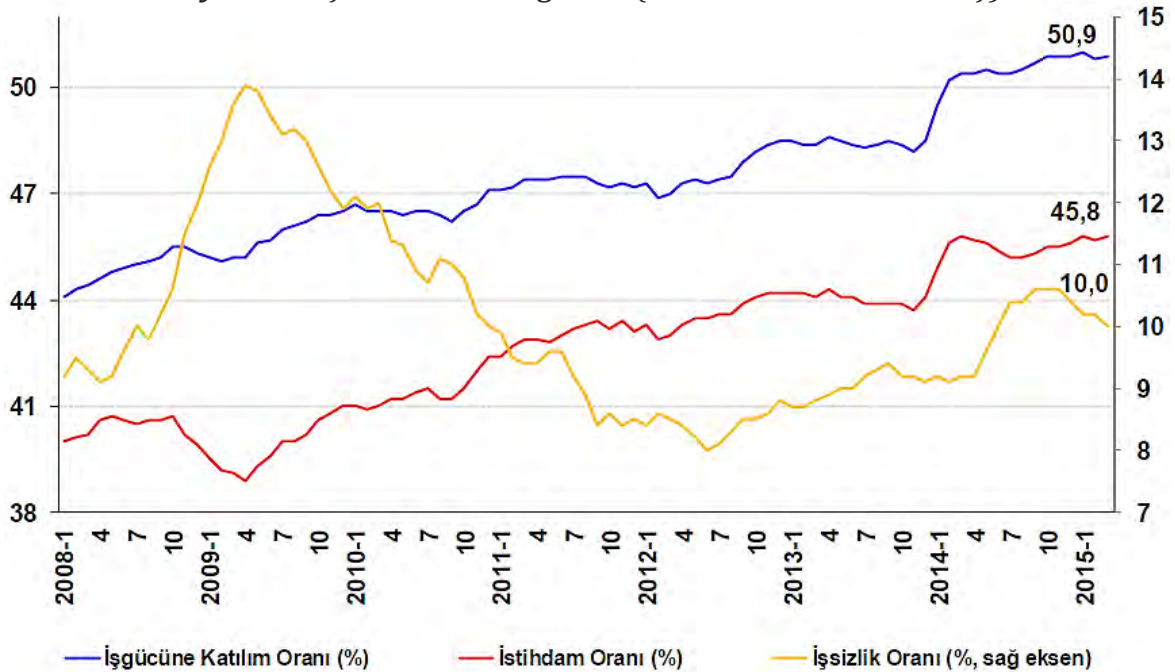
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Merkez Bankası Para Piyasası Kurulu, enflasyon görünümünde henüz arzu edilen iyileşmenin gerçekleşmediğini ifade etmiştir. 'Kısa vadede gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin katkısıyla enflasyonun düşeceği öngörülse de, son dönemde yaşanan döviz kuru hareketleri çekirdek enflasyon eğilimindeki iyileşmeyi geciktirmiştir. Bu çerçevede, küresel piyasalardaki belirsizlikler ile enerji ve gıda fiyatlarındaki oynaklıklar da dikkate alındığında, para politikasındaki temkinli yaklaşımın sürdürülmesi gerekmektedir. Önümüzdeki dönemde para politikası kararları enflasyon görünümündeki iyileşmenin hızına bağlı olacaktır. Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlar yakından izlenecek ve enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar getiri eğrisini yataya yakın tutmak suretiyle para politikasındaki temkinli duruş sürdürülecektir' denmektedir.⁷

Diğer yandan gelecekteki enflasyon beklentileri konusunda karar alıcılara önemli bir fikir veren TCMB beklenti anketine(Haziran 2015) göre 2015 yılsonu enflasyon beklentisi yüzde 7,77 olurken,12 ay sonraki enflasyon beklentisi yüzde 7,24 ay sonrası ise yüzde 6,66 düzeyinde oluşmuştur.

İstihdam piyasasındaki gelişmelerde hem makro hem de mikro anlamda sektör ve işletmeleri etkilemektedir. Tüm dünya için ekonominin en önemli sorunlarından birisi de istihdamın artırılması ve işsizliğin azaltılmasıdır. Pek çok batı ülkesinden kriz sonrası temel sorun büyüme ile birlikte istihdamda yaşanan olumsuzluklar olmuştur.

Türkiye'deki İş Gücü Göstergeleri (Mevsimsel Düzeltilmiş)



* Hanehalkı işgücü araştırmasında Avrupa Birliğine tam uyum amacıyla 2014 Şubat dönemiyle birlikte yeni seri veriler açıklanmaya başlanmış olup, 2005-Ocak 2014 dönem sonuçları ekonometrik model ile tahmin edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

34

⁷ <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tcmb+tr/tcmb+tr/main+menu/duyurular/basin/2015/duy2015-45.23>
Haziran 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2002 ile 2013 yılları arasında Türkiye ekonomisinde kaydedilen iyileşme istihdam ve işgücüne katılım gibi göstergelerde de kendini göstermiştir. Ekonomimiz 2009'dan bu yana yaklaşık 6 milyon ek istihdam yaratmıştır. Sadece son 1 yılda Türkiye ekonomisi 1 milyon kişilik ek istihdam yaratmış bulunmakta ve 2015 Ocak ayında toplam istihdam 25,5 milyon kişi olmuştur⁸.

Türkiye istihdam konusunda sadece gelişmiş ülkelerden değil, aynı zamanda gelişmekte olan ülkelerden de pozitif ayrılan bir durum göstermektedir.

J.P.Morgan tarafından derlenen verilere göre, gelişmekte olan ülkelerde Ocak ayında yüzde 5,2 olan ortalama işsizlik oranı altı ay içinde yüzde 5,7'ye yükselerek küresel finans krizinden bu yana en keskin artışı kaydetmiştir. İş bulamayanların oranı Brezilya'da yüzde 5'ten 6,3'e, Rusya'da yüzde 5,2'den 5,9'a yükselmiştir. Ancak aynı dönemde Türkiye'ye baktığımızda işsizliğin yılbaşından bu yana azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. 2014'ün sonunda hızla artan işsizlik oranı ilk dört ay boyunca düşükten sonra Nisan'da yüzde 9,6 olarak bir yılın ardından ilk kez tek haneye inmiştir. 2011 başından bu yana ortalama işsizlik yüzde 9,3 olarak gerçekleşmiştir.⁹

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

Bir diğer önemli konuda Türk Ekonomisinin risk algısıdır. Bu bağlamda dünyada çok yaygın olarak kullanılan ve ilgili ülkelerin borç geri ödeme gücünü gösteren önemli değişkenlerden kredi notları, her türlü sistemik ve sistemik olmayan risk değişimine rağmen hala Türk Ekonomisine duyulan güvenin devam ettiğini işaret etmektedir.

⁸ <http://www.ekonomi.gov.tr>

⁹ <http://www.businessht.com.tr/ekonomi/haber/1106220-istihdamda-nasil-pozitif-ayristik>

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye'nin Kredi Notları (13.07.2015-Döviz Cinsinden)

Moody's	Standard & Poor's	Fitch
A2 Botswana, Polonya, Slovakya	A Trinidad ve Tobago, Slovakya, Slovenya	A Malta
A3 Malta, Meksika, Peru, Litvanya, Letonya	A- Botswana, Polonya, Litvanya, Letonya	A- Polonya, Letonya, Litvanya, İrlanda
Baa1 Tayland, Mauritius, İrlanda	BBB+ Tayland, Malta, Peru, Meksika	BBB+ Tayland, İtalya, Meksika, Slovenya, Peru, İspanya
Baa2 Kazakistan, Bulgaristan, Brezilya, İtalya, İzlanda, Panama, İspanya, Uruguay, Kolombiya, Bahamalar, Güney Afrika, Filipinler, Trinidad ve Tobago	BBB Bahamalar, Kazakistan, Panama, İspanya, Kolombiya, Filipinler, Uruguay	BBB Kazakistan, Brezilya, Panama, Güney Afrika, İzlanda, Kolombiya
Baa3 Türkiye (negatif), Namibya, Hindistan, Romanya, Slovenya, Bahreyn, Endonezya, Azerbaycan	BBB- Fas, Hindistan, Azerbaycan, İzlanda, Brezilya, Romanya, Güney Afrika, İtalya, Bahreyn	BBB- Türkiye (duragan), Fas, Namibya, Hindistan, Romanya, Endonezya, Filipinler, Bulgaristan, Azerbaycan, Uruguay, Rusya, Bahreyn
Ba1 Fas, Arnavutluk, Macaristan, Kosta Rika, Guatemala, Hırvatistan, Portekiz, Rusya, Paraguay	BB- Türkiye (negatif), Endonezya, Bulgaristan, Rusya, Macaristan	BB- Kosta Rika, Macaristan

Kaynak: Bloomberg

Türkiye'nin kredi notları orta düzeyde bir risk seviyesine işaret etmektedir. Dünyadaki risk anlayışı ve ülkelere ait sistemik riskleri etkileyen faktörler kısa vadede farklılıklar gösterebilmektedir.

Özet olarak, dünya ekonomik konjonktürüne bakıldığında, Türk Ekonomisinin geldiği konum, yapısal sorunlarını önemli ölçüde azaltmış, büyüme potansiyeli yüksek bir ülke olarak karşımıza çıkmaktadır. Zaman zaman yaşanan veya yaşanabilecek bazı dalgalanmaların uzun vadedeki ana eğilimde bir değişiklik yaşatması beklenmemelidir. Ancak gerek makro gerekse mikro bazda risk yönetimi daha da önem kazanacaktır. Türkiye potansiyeli yüksek bir ülke olarak hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için ilgi odağı olmaya devam edebilecektir.

Sektörel Gelişmeler

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

İnşaat ve tamamlayıcı alt sektörleri her ülke ekonomisi için önemli bir değeri ifade etmektedir. Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir.¹⁰

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve

¹⁰ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 227, Ağustos 2007

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

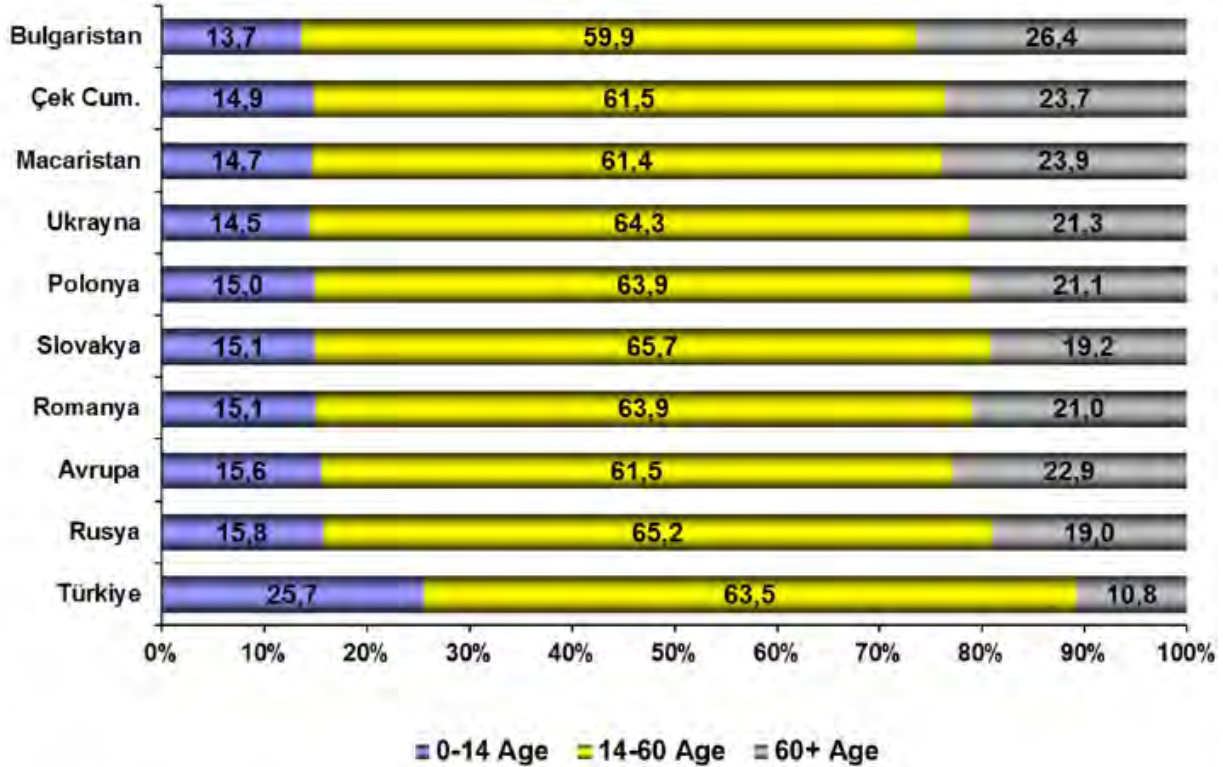
uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

İnşaat sektörü 'temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi' hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır.

İnşaat ve diğer tüketime bağlı sektörler ile ekonominin geneli için en önemli parametre ise ülkenin demografik özellikleridir. 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 incelenmesi 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.

Ülkelerin Demografik Potansiyeli (Yüzde Pay-2013 Yılı)



(*) Tahmin

Kaynak: BM

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

TÜİK verilerine göre (Ocak-2014); Türkiye’de nüfus 76,7 milyon kişi olup, bunun yarısı 30,7 yaşın altındadır. Bu nüfusun 18,8 milyonunu 0-14 yaş arası, 51,9 milyonunu 15-64 yaş arası ve 5,9 milyonunu 65 yaş ve üzeri yaş grupları oluşturmaktadır. Ülke nüfusu artmaya ve şehirleşmeye devam etmektedir.

- Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında ‰13,3 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında ‰13,7 iken, 2014 yılında ‰13,3 olmuştur.
- İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı ‰91,8 olmuştur.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında ‰91,3 iken, bu oran 2014 yılında ‰91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise ‰8,2 olarak gerçekleşti.
- 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 olmuştur.
- 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 etti.
- Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.
- Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükselmiştir. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu.
- Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti.
- Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.

Nüfus artış hızı(ortalama); Türkiye’de ‰1,42, AB Ülkelerinde ortalama ‰0,2 ve Almanya’da negatif ‰0,1’dir¹¹.

Genç nüfus yapısına sahip olmak sadece tüketim ve yatırım üzerine değil bir üretim faktörü olarak büyüme içinde itici güç olmaktadır. Türkiye nüfusun yaş dağılımları incelendiğinde büyük bir bölümünün istihdamı oluşturan ana yaş gurubunda olduğu görülmektedir. (15-64 yaş gurubu). İlgili yaş gurubu çalışma ve üretim anlamında da itici bir güç oluşturmakla kalmayıp aynı zamanda tüketim anlamında da büyük önem arz etmektedir¹².

Gelişmiş pek çok ülkede görülen nüfusun ‘yaşlanma’ sorunu Türkiye’de söz konusu ülkelere göre oldukça düşük düzeyde kalmaktadır. Birleşmiş Milletleri yaptığı nüfus projeksiyonlarına göre 2050 yılında çalışma çağındaki dinamik nüfus bakımından (toplam nüfusa göre) 56,2’lik bir payla Avrupa da ki en etkin demografik yapıya sahip görülmektedir¹³.

¹¹ Ekonomi Bakanlığı ‘Ekonomik Görünüm Sunumu’ Haziran, 2014, s:21

¹² Aşkın, Dalkılıç ,a.g.e.s.55

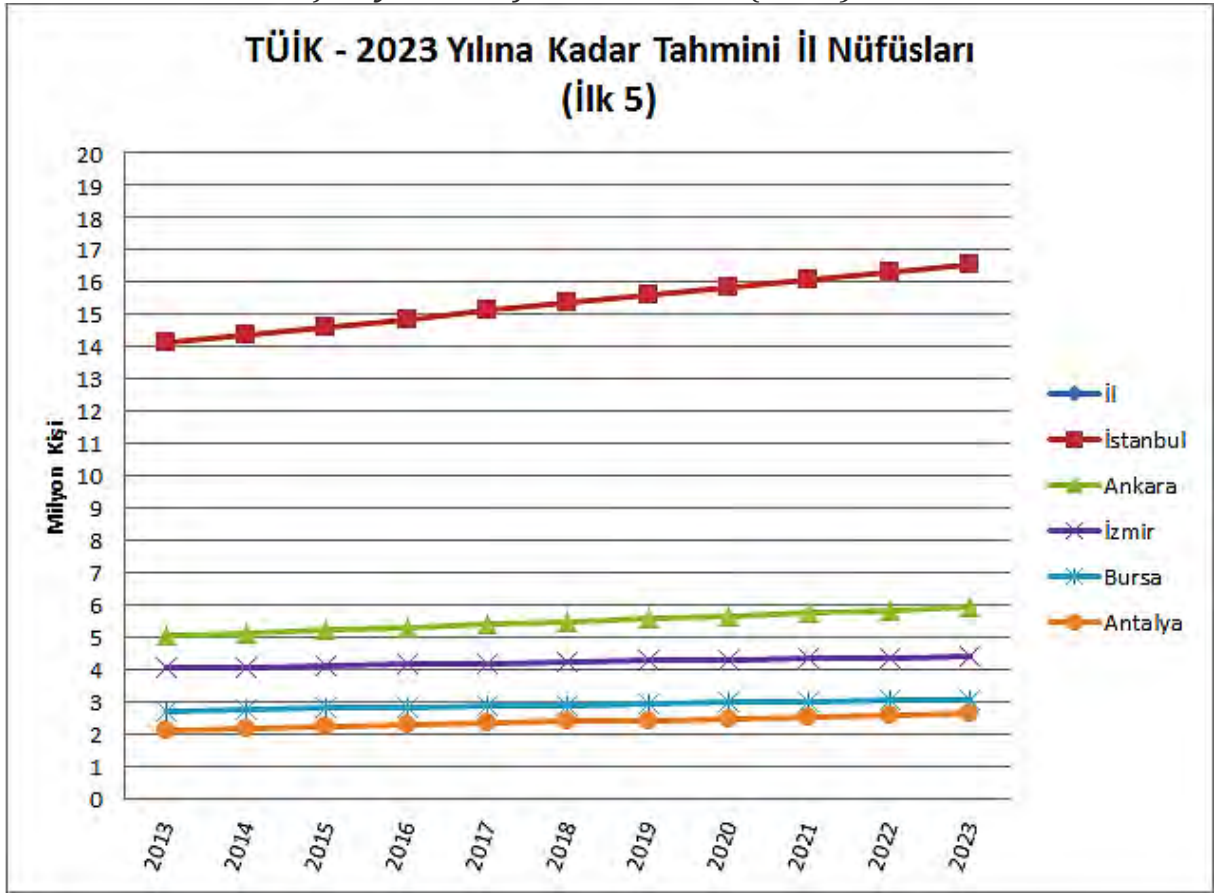
¹³ Hazine Müsteşarlığı, ‘Türkiye Ekonomisi ’Temmuz 2015,s.9

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Diğer bir husus ise köyden kente göç olgusudur. Türkiye’de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam edeceği ve kentleşme oranının %84’lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025’e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Kentlerde istihdam artarken tarımsal kesimlerde düşüş yaşanmaktadır¹⁴

Göç genellikle 5 büyük şehre olmakta(İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya) ve bu şehirlerdeki doğal nüfus artışı yanında yeni gelen insanlarla nüfus artmaktadır. TÜİK tarafından 2023 yılına kadar yapılan nüfus tahminleri de 5 büyük ildeki artışları doğrular niteliktedir. Özellikle İstanbul ardından Ankara ve İzmir’de ki nüfus artışları dikkat çekici görünmektedir.

Beş Büyük İl Nüfus Tahminleri (2023)



Türkiye’deki en büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye’deki tüm gayrimenkul piyasanın yaklaşık %42’sini oluşturmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. ağırlıklı olarak bu üç gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermektedir.

¹⁴ Gyoder.’Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri’,s.24

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Batılı ekonomilerde, krizin ve durgunluğun en çok yaraladığı sektör olarak dikkati çeken inşaat ve gayrimenkul sektörü krizden sonra gelişmekte olan ülkelerde oldukça hızlı bir toparlanma yaşamıştır. Ancak başta AB ülkeleri olmak üzere gelişmiş ülkelerde inşaat ve gayrimenkul sektörü hala toparlanmakta zorlanmaktadır. 2014 ve 2015 başı itibarı ile ABD konut satışları ve talebinde bir toparlanma gözlenmekle beraber kalıcı olup olmayacağı konusu hala tartışılmaktadır.

Türk gayrimenkul sektörünün gerek inşaat ve bileşenleri gerekse gayrimenkul işletimi ile finansmanı konusunda son on yıldır büyük bir aşama kaydettiği rahatlıkla söylenebilir. Uluslararası inşaat sektöründe uzunca bir süredir etkin olan Türk firmaları yurt içine de aktardıkları bilgi birikimleri, kurumsallaşan işletmeler ile yapılan düzenlemeler dünyadaki pek çok yatırımcının Türk piyasasına olan ilgisini artırmıştır. Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus ise uluslararası yatırımcıların sadece gayrimenkul almak amacıyla ülkemize gelmeleri değil, aynı zamanda proje ve iş ortaklığı bağlamında da faaliyet göstermeleridir.

2014 yılı boyunca İnşaat ve gayrimenkul sektörü gelişmekte olan ülkelerde göreceli olarak canlı iken krizden yoğun etkilenen batı ekonomilerinde istenilen seviyeden oldukça uzak bir seyir izlemiştir. 2015 yılıyla birlikte gelişen ekonomilerdeki konut piyasası büyüme trendini az da olsa artırmaya başlamıştır. (Türkiye gerek 2014 gerekse 2015 ilk yarısı itibarı ile diğer gelişen ülkelere göre daha pozitif bir seyir göstermiştir.) ABD ekonomisi 2015 yılının ilk çeyreğinde beklenmedik bir şekilde çok az büyüebilmiştir (yüzde 0,2) ancak ikinci çeyrek itibarı ile gözlenen toparlanma konut satışlarına yansımaya başlayarak gelişmiş ekonomiler için örnek teşkil etmiştir.

Ülkemizde yukarıdaki bölümde de ifade edilen kontrollü büyüme süreci ve risklerin azaltılmasına yönelik politikalar gereği toplam tüketimde geçmişmiş yıllara göre bir azalma görülse de inşaat, beyaz eşya ve otomotiv gibi toplam talep yavaşlanmasından en çok etkilenmesi beklenen sektörlerde durum tam tersi bir hal almıştır. Bunun temel nedeni talebin öne alınması ve ertelenen talebin devreye girmesi ile açıklanabilir.

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

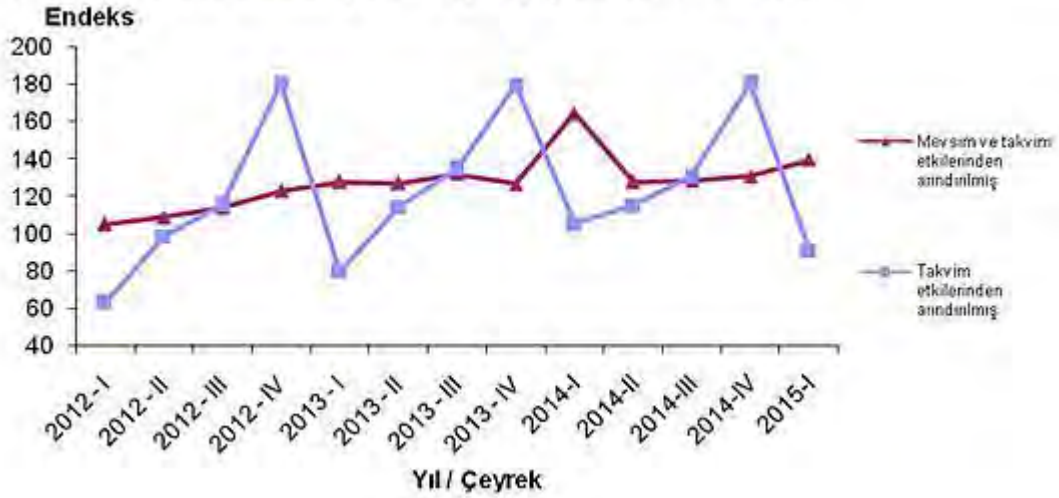
TÜİK verilerine göre¹⁵, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,6 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında azalış göstermiştir.

¹⁵ TÜİK, ' İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2015' Sayı: 18609 17 Haziran 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat Sektörü Ciro Endeksi

İnşaat sektörü ciro endeksi (2010=100), I. Çeyrek: Ocak-Mart 2015



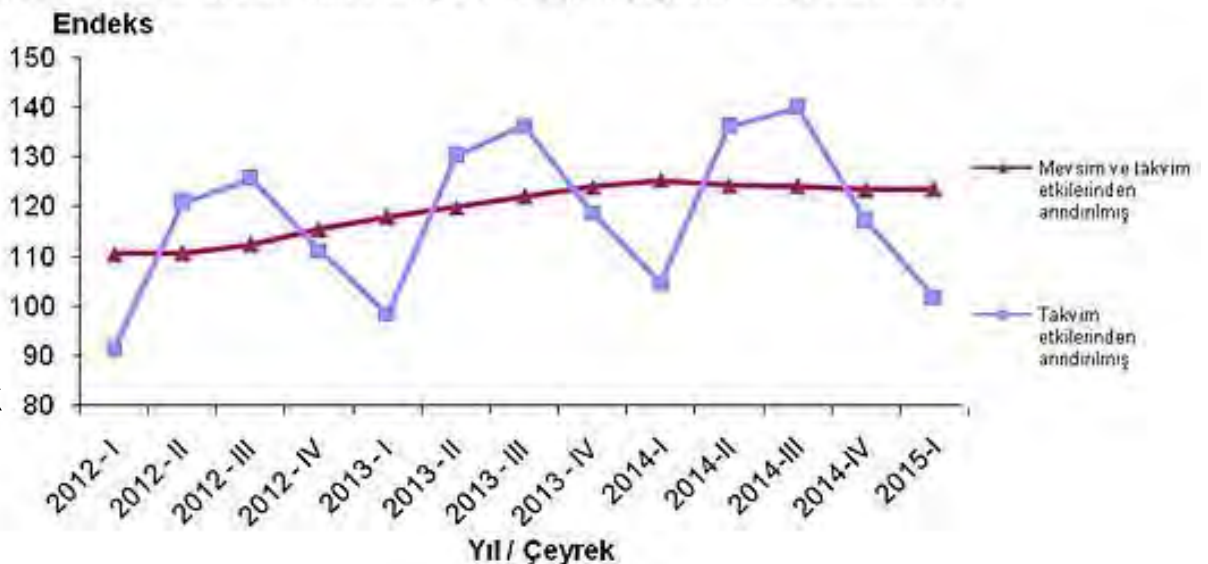
Kaynak: TÜİK

Diğer bir göstergede inşaat üretim endeksidir. İnşaat üretimindeki eğilimleri ifade eden bu endeks; üreticilerin piyasaya bakışı ve beklentilerini yansıtmaları açısından önemlidir. Şayet bir üretici satamayacağı beklentisine sahip ise üretimi azaltacaktır (arzu sınırlayacaktır). Ancak inşaat sektöründe kendine özgü dinamiklerde mevcut olup, inşaat üretiminin yarıda bırakılması da mümkün olmayacağından bazı bölgelerde satışlarda yaşanabilecek durgunluğa rağmen üretim süreci devam edebilmektedir. Sektör için tam tersi durumlarda zaman zaman meydana gelebilmektedir. Talebin hızlı artmasına karşın aynı hızda arzın bu duruma cevap veremediği dönemlerde olmuştur.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,1 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 oranında azalmıştır.

İnşaat Sektörü Üretim Endeksi

İnşaat sektörü üretim endeksi (2010=100), I. Çeyrek: Ocak-Mart 2015



Kaynak: TÜİK

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat ciro ve üretim endekslerinde mevsimsellik önemli dalgalanmalara neden olmaktadır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırarak baktığımız endeks ise oldukça güçlü bir eğilim göstermektedir.

İnşaat Üretim ve Ciro Endeksleri Değişimi

İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), I. Çeyrek: Ocak-Mart 2015

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	91,2	91,2	-13,5	139,5	6,6
Üretim	102,3	101,7	-2,8	123,5	0,1

Kaynak: TÜİK

Sektör açısından önem arz eden diğer bir veri de konut satışları ve buna ait eğilimlerdir. Türk gayrimenkul sektöründe önemli bir paya sahip olan konut satışlarının değişimi sektör açısından pek çok karar alma sürecini etkilemektedir.

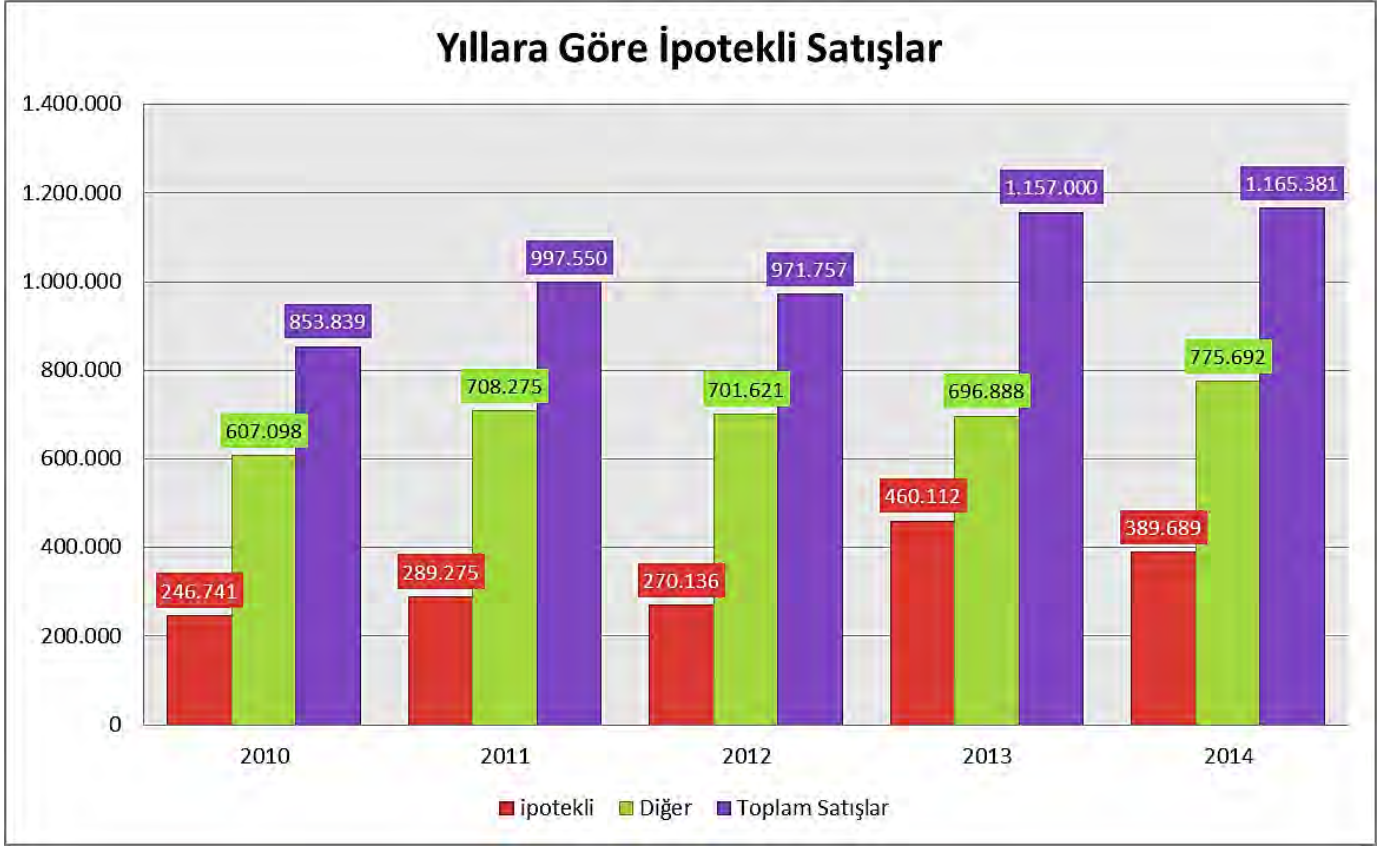
Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından daha farklı değerlendirilmelidir.

Konut satışları pek çok değişkenden etkilenen bir yapıya haizdir. Ekonomik değişkenlerin yanı sıra davranışsal değişkenlerden de etkilenir. Bazı durumlarda yatırımcının 'rasyonel' davranışları da farklılık gösterebilir.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini iyi yönetmektedir.

Yukarıda ifade edilen değişkenlerin en önemli sonucu konut satış (ve fiyat) rakamlarında kendini göstermektedir. Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık ekonomik bir öncü gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir.

Türlerine Göre Konut Satışları (2010-2014)



Kaynak: TÜİK

2015 yılı itibarı ile konut satışları oldukça güçlü bir trend izlemektedir. 2014 yılının ilk altı ayında toplamda 524.776 adet konut satılmışken 2015 yılının ilk yarısında bu rakam 635.080 adete ulaşmıştır.

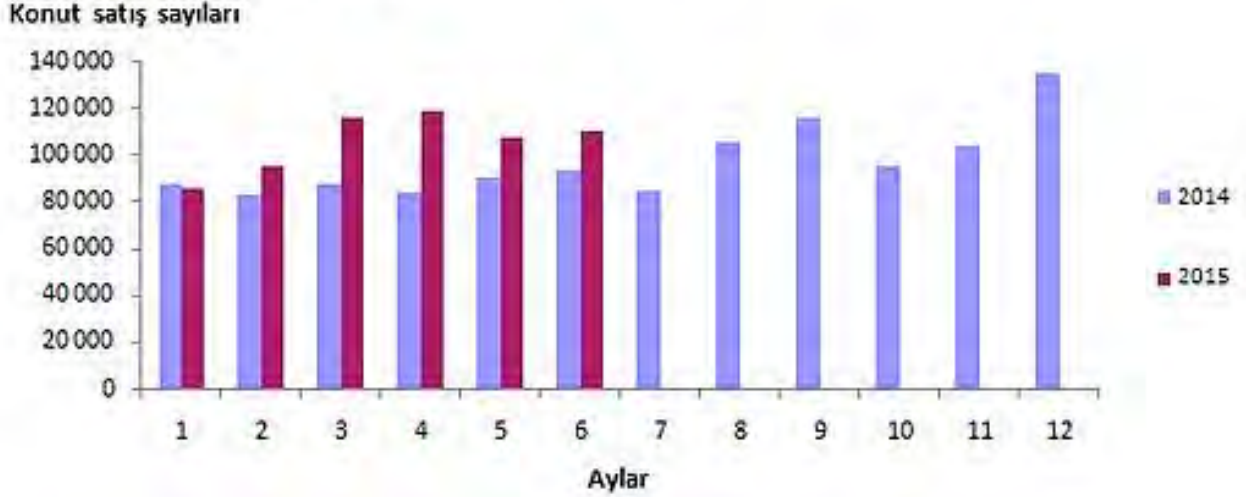
TÜİK tarafından açıklanan verilere göre¹⁶; Türkiye genelinde konut satışları 2015 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,1 oranında artarak 110.657 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21.612 konut satışı ile en yüksek paya (%19,5) sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.869 konut satışı (%11,6) ile Ankara, 7.364 konut satışı (%6,7) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkâri, 50 konut ile Bayburt olmuştur.

¹⁶ TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2015', Sayı: 18557, 24 Temmuz 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

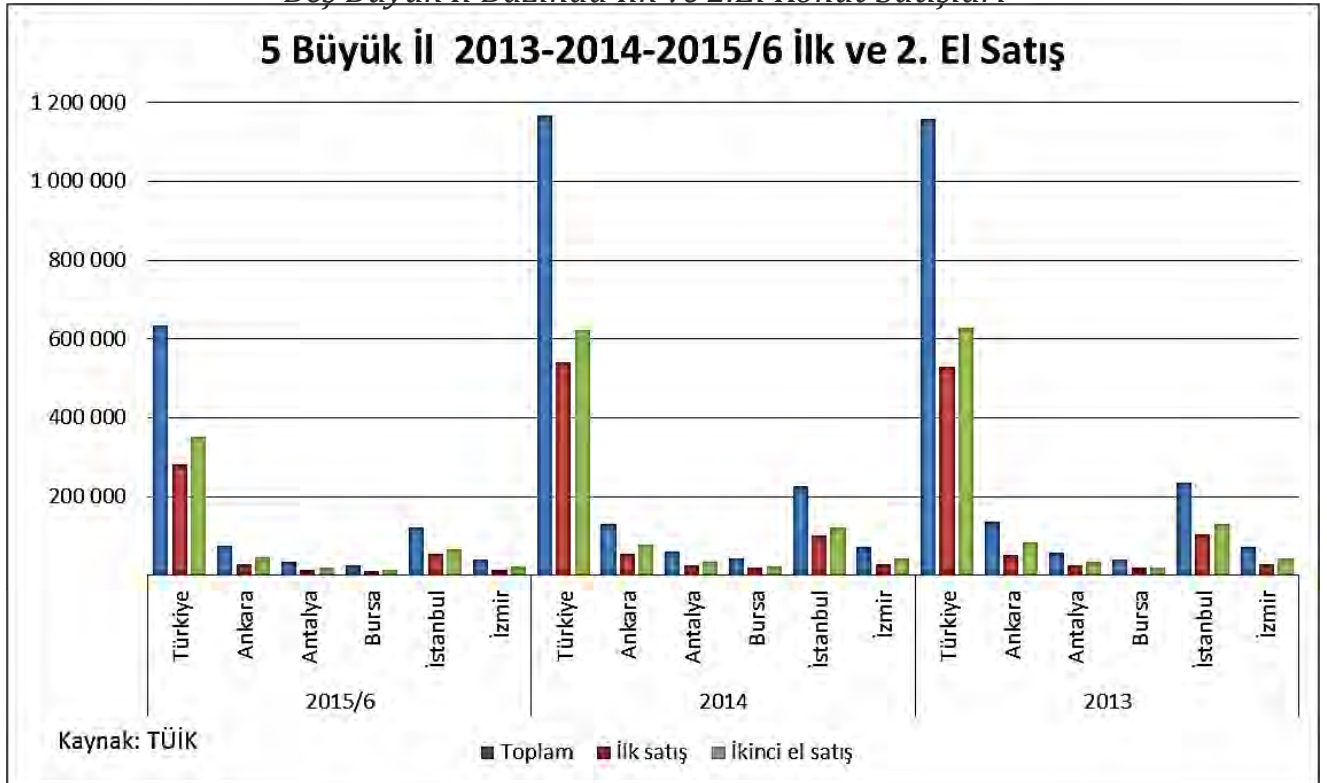
Konut Satış Sayıları (2014-2015 Haziran)

Konut satış sayıları, 2014-2015



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 satışlara da yansıtacağını unutmamak gereklidir. Geçtiğimiz 24 aylık sürece baktığımızda; beş büyük şehirde ikinci el konut satışlarında yeterli bir canlılığın sürdüğünü söylemek mümkündür. Birinci el konut satışlarında 2014 yılına göre canlılık devam etmekte olup bu tür satışlarda yüklenicilerin yaptığı kampanyalar, konut kredisi alanların sayısında yaşanan artışlar ve tüketici beklentileri (konut fiyatlarında gelecekte artış beklentisi) etkili olmuş gözükmektedir.

Beş Büyük İl Bazında İlk ve 2.El Konut Satışları



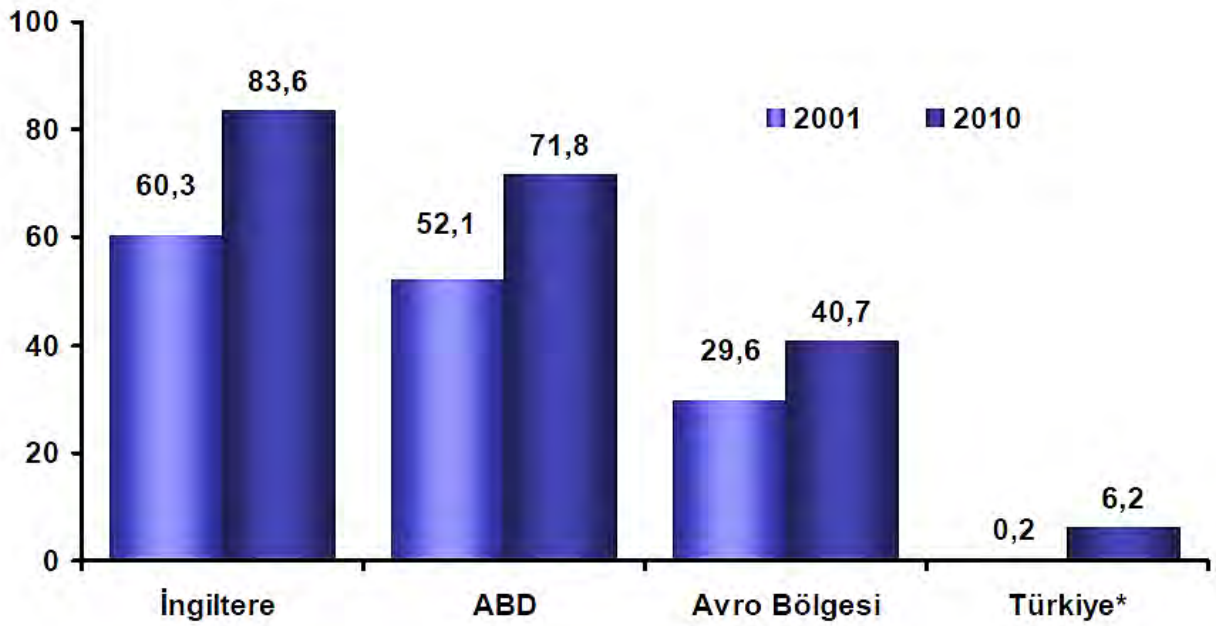
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 oranında artış göstererek 70.154 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %58,8 olarak gerçekleşmiş olup, ipotekli satışlarda İstanbul 12.701 konut satışı ve %18,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Ankara 7.506 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.730 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

2015 başı itibarı ile ipotekli konut satışlarında ciddi bir artış yaşanmıştır. Bu artışta krediye erişim kolaylığı yanı sıra gerek konut fiyatlarında gerekse kredi faiz oranlarında yaşanabilecek artışların rolü olabileceği göz önünde bulunmalıdır. Tüketiciler bu beklenti sakini de kullanarak konut almayı tercih nedenlerine eklemiştir.

Konuyla ilgili finansal göstergelere baktığımızda ise Türkiye de konut kredi sisteminin gelişmesinde daha çok büyük potansiyel olduğunu söylemek mümkündür. (Batı ekonomileri ile kıyaslandığında)

Toplam Konut Kredileri Karşılaştırması (GSYH, Yüzde Olarak)



Kaynak: ABD Merkez Bankası, Avrupa Merkez Bankası, Eurostat, İngiltere Merkez Bankası, İngiltere İstatistik Ofisi, TCMB, TÜİT BDDK, TOKİ

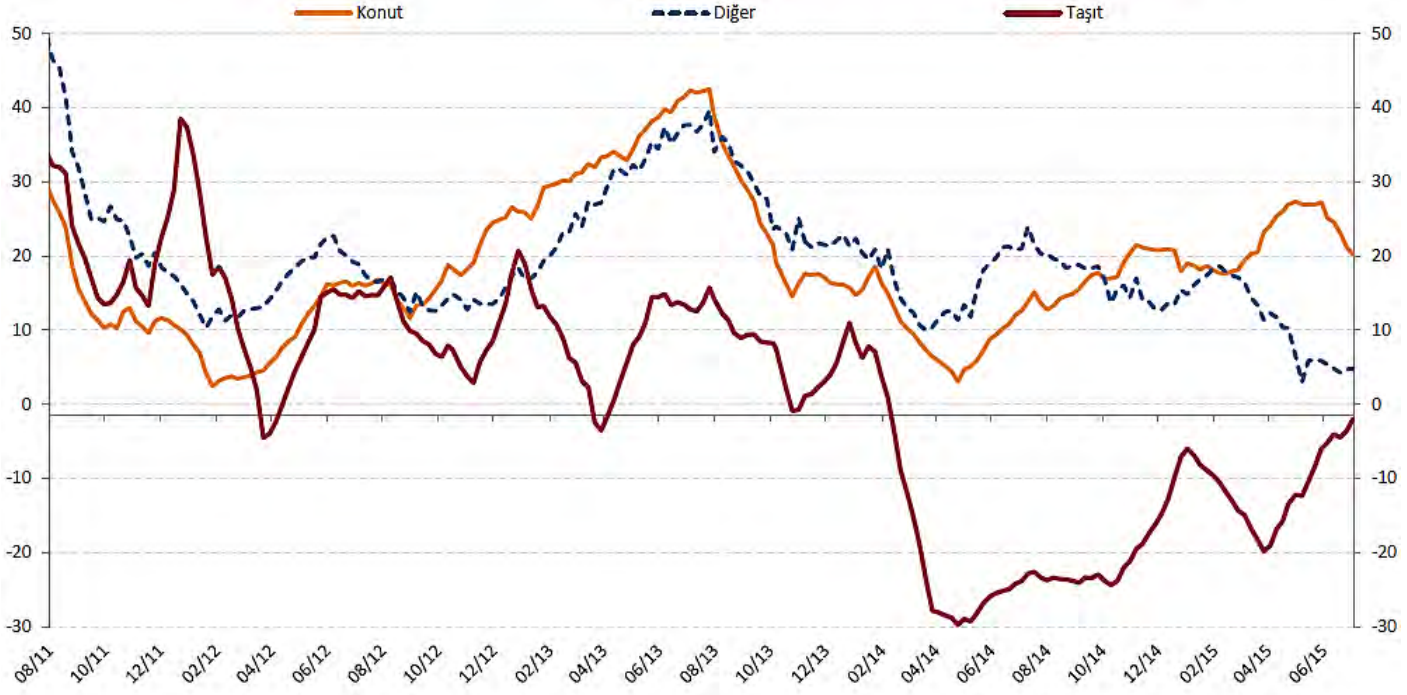
*2010 yılı toplam konut kredileri bankalar ve tüketici finansman şirketlerince kullanılan konut kredileri ile TOKİ'nin vadeli konut satışları karşılığı alacaklarından oluşmaktadır.

Türk mali sektöründe verilen kredileri incelediğimizde ipotekli konut satışlarının artışını net olarak gözlemlemekteyiz. Özellikle 2015 başı itibarı ile kredi talebinde yaşanan artış son aylarda göreceli olarak azalmıştır. Ancak kredi talebinin hala 2013 senesinin üzerinde olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türlerine Göre Tüketici Kredileri

(13 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama⁺, Yüzde)



Kaynak: TCMB.

*Kredi stok değerlerinin haftalık büyüme oranları hesaplanmaktadır. Bu oranların 13 haftalık hareketli ortalaması bulunup 52. kuvveti alınarak yıllıklandırılmaktadır.

*Toplam bankacılık sektörü (Katılım bankaları dahil).
TGA Hariç
Son Veri: 10 Temmuz 2015.

Konut fiyatlarındaki değişimlerde hem sektör hem de tüketiciler tarafından dikkatle izlenen Parametrelerin başında yer almaktadır.

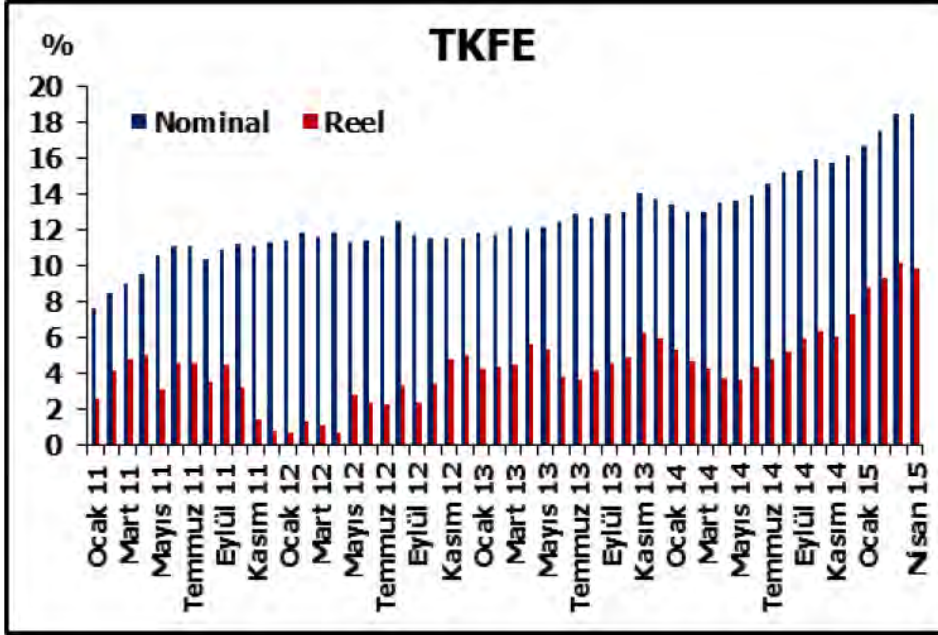
Konut fiyatları ile ilgili TCMB tarafından hazırlanan Türkiye Konut Fiyatları Endeksi'ne(TKFE) baktığımızda ise fiyat artışlarının(enflasyondan arındırılmış olarak) makul seviyelerde devam ettiği görülmektedir.

TKFE¹⁷ (2010=100), 2015 yılı Mart, Nisan, Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 1,68 oranında artarak 181,79 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 18,50 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,81 oranında artmıştır.

¹⁷ TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi',29 Haziran 2015,s.1

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

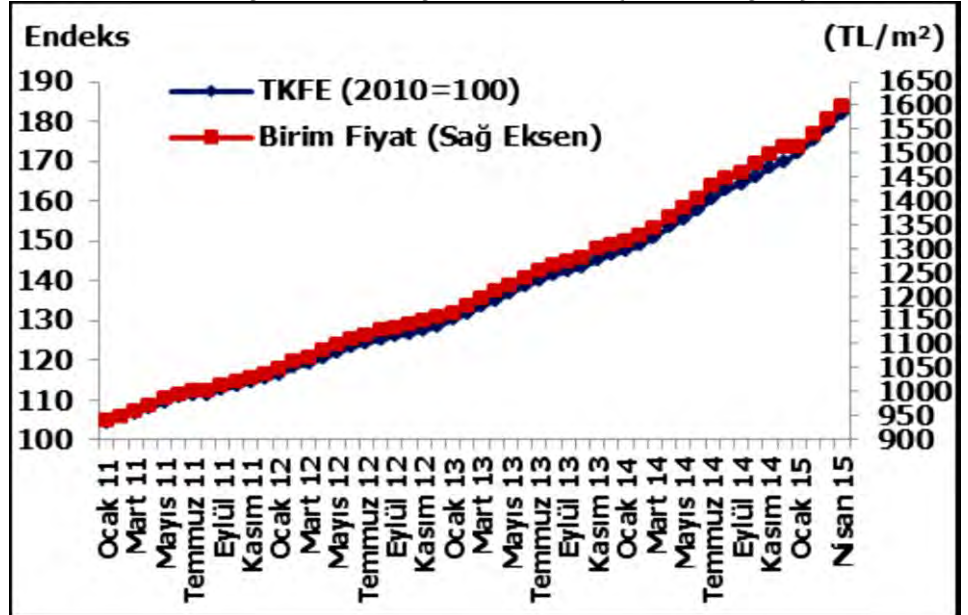
Türkiye Konut Fiyat Endeksi(Nominal ve Reel)



Kaynak: TCMB

Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Mart, Nisan, Mayıs ayında 1365,32 TL/m² iken 2015 yılı aynı döneminde 1596,03 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye Konut Fiyat Endeksi (Birim Fiyat)



Kaynak: TCMB

Emlak piyasasında ve inşaat sektöründe diğer önemli bir unsurda mütekabiliyet yasasından sonra gözlemlenen yabancı yatırımcı davranışları olmuştur. Yabancı yatırımcıların ülkemiz gayrimenkul

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

sektörüne ilgisi devam etmekte olup döviz kurlarındaki değerlenme bu tip yatırımcı için artı bir etki yaratmış görünmektedir.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2014-2015

House sales numbers to foreigners, 2014-2015

	Konut satış sayıları			
	House sale numbers			
	Mayıs 2014	Mayıs 2015	Ocak-Mayıs 2014	Ocak-Mayıs 2015
	May 2014	May 2015	January-May 2014	January-May 2015
Toplam⁽¹⁾	1 610	1 982	6 804	8 097
Total ⁽¹⁾				
İstanbul	406	636	1 917	2 611
Antalya	652	546	2 538	2 252
Bursa	64	128	337	551
Aydın	150	111	448	401
Yalova	73	104	210	528
Trabzon	14	90	59	198
Muğla	90	79	376	292
Mersin	60	73	288	300
Ankara	20	44	133	202
Sakarya	38	44	217	271
Diğer iller	43	127	281	491
Other provinces				

TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2015

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18556>

Yabancılara satış hem yatırım hem de kullanım amaçlı olduğu gözlenmektedir. Tatil beldeleri ile bazı büyük şehirlerde daha çok kullanım amaçlı alımlar yapılırken, özellikle İstanbul ve İstanbul'a yakın yörelerde yatırım amaçlı alımlar olabilmektedir.

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 ve izlenmesi gereken konu başlıkları ise;

- Yabancı yatırımcı ilgisinin artarak devam etmesi
- 2013 son çeyreği ile 2014 ilk yarısı beklemeğe geçip talebini erteleyen yatırımcının konut alımları, 2014 yılını rekorla tamamlaması ve bu eğilimini 2015 yılına taşıması
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada ekonomik hikâyesini sürdürüyor olması
- İpotekli gayrimenkul satışlarının artması
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmalar
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3.Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve hinterlandının büyümesi
- Kentsel dönüşüm ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin daha profesyonel yönetilmelerinin verdiği avantajlar
- Köyden kente devam eden göç
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep
- Çekirdek aile kavramının değişmesi
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelir ve finansal kolaylıklar
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi ve bu tip araçlara uluslararası fonların ilgi göstermesi olarak ifade edilebilir.

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Şirketimizin faaliyet raporuna konu olan (01.01.2015 ile 30.06.2015 tarihleri) sonrası meydana gelen önemli gelişmeler aşağıda ifade edilmiştir.

- Kuraya sunulan Emlak Konut Ispartakule Evleri projesindeki 1500 adet konut için, toplam 13.376 adet başvuru yapılmıştır. 03.07.2015 tarihi itibari ile kura katılım bedelini ödeyerek başvurusunu tamamlayan ve kuraya katılım hakkı kazanan toplam başvuru 11.447 adet olarak gerçekleşmiştir.



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	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL
1	EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADİ ORTAKLIĞI	23.12.2014	23.12.2015	1	İSTANBUL-ATAŞEHİR	4.530,40
2	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.09.2013	15.09.2015	2	İSTANBUL-ATAŞEHİR - 3334 / 8	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-BAŞAKŞEHİR	1.476,76
4	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2014	01.09.2015	1	İSTANBUL - KADIKÖY 3317 / 22	4.473,99
	NOT: Kira Tutarı KDV Hariçtir.				TOPLAM:	12.886,85

KİRALANAN GAYRİMENKULLER							
Sıra No	Kiracı Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kira Süresi (Yıl)	Gayrimenkul Bilgisi	Kullanılış Şekli	Kira Tutarı
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2015	01.05.2016	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 YILI BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI								
Sıra	PROJE ADI	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Toplam Satış
		Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
1	İSTANBUL	6	2	5	10	2		25
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	41	51	54	214	39	132	531
3	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	1		1				2
4	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	88				2		90
5	AVRUPARK					298	43	341
6	AYAZMA EMLAK KONUTLARI	261	386	30	6		1	684
7	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. 1	1						1
8	BAHÇEKENT FLORA	31	8	50	34	75	42	240
9	BAHÇETEPE İSTANBUL		5	22		63		90
10	BATIŞEHİR	74	9	210	23	20	70	406
11	BULVAR İSTANBUL	24	9	100	53	69	41	296
12	DUMANKAYA MIKS	8	4	10		10	5	37
13	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ		1					1
14	ERGENE VADİSİ		1					1
15	ESENLER EMLAK KONUT	9	6	13	3	41	33	105
16	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	7	18	18	11	15	9	78
17	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	5	11	9	15	127	30	197
18	EVVEL İSTANBUL	38	37	51	44	54	22	246
19	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	2						2
20	GÖL PANORAMA EVLERİ	7	23	25	12	34	85	186
21	İSTMARİNA	25	35	24	27	38	56	205
22	KÖRFEZKENT 1	1						1
23	KÖRFEZKENT 3. ETAP	18	23	11	9		2	63
24	KÖRFEZKENT 4. ETAP	42	40	12	10	54	15	173
25	KÖY	4	14	18	33	28	10	107
26	METROPOL İSTANBUL		2		11	7	24	44
27	NİDAKULE ATAŞEHİR	3	6	26	4	1	2	42
28	PARK MAVERA	10	12	38	197	47	6	310
29	SARPHAN FİNANS PARK	8	6	10	10	25	31	90
30	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI						1	1
31	SEYRAN ŞEHİR	10	1	22		6		39
32	SOFA LOCA	1	2	2	3	3	3	14
33	SPRADON QUARTZ		1					1
34	STÜDYO 24		7					7
35	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI		6	1				7
36	ŞEHRİZAR KONAĞLARI	1			1		2	4
37	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1						1	1
38	UNİKONUT			36	14			50
39	VARYAP MERİDİAN	1		12	18		2	33
	TOPLAM	727	726	810	762	1.058	668	4.751

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.

01 Nisan 2015- 30 Haziran 2015 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları

"Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş." mülkiyetindeki İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı mevkiinde kain, 260.489,41 m2 yüzölçümlü 120 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazın, 1/4 hissesine isabet eden 65.122,35 m2 'lik kısmı 201.879.285,00-TL (KDV Hariç) bedelle 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.

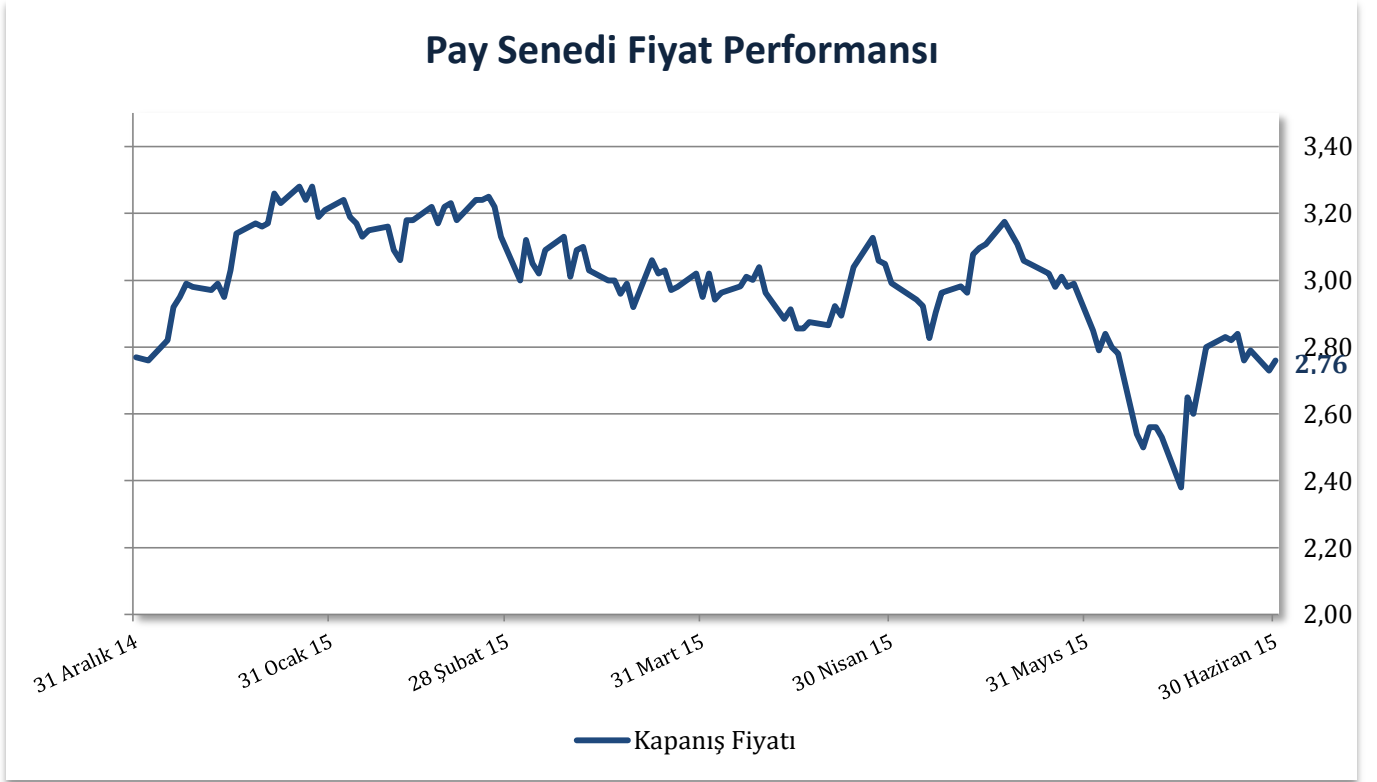
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

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

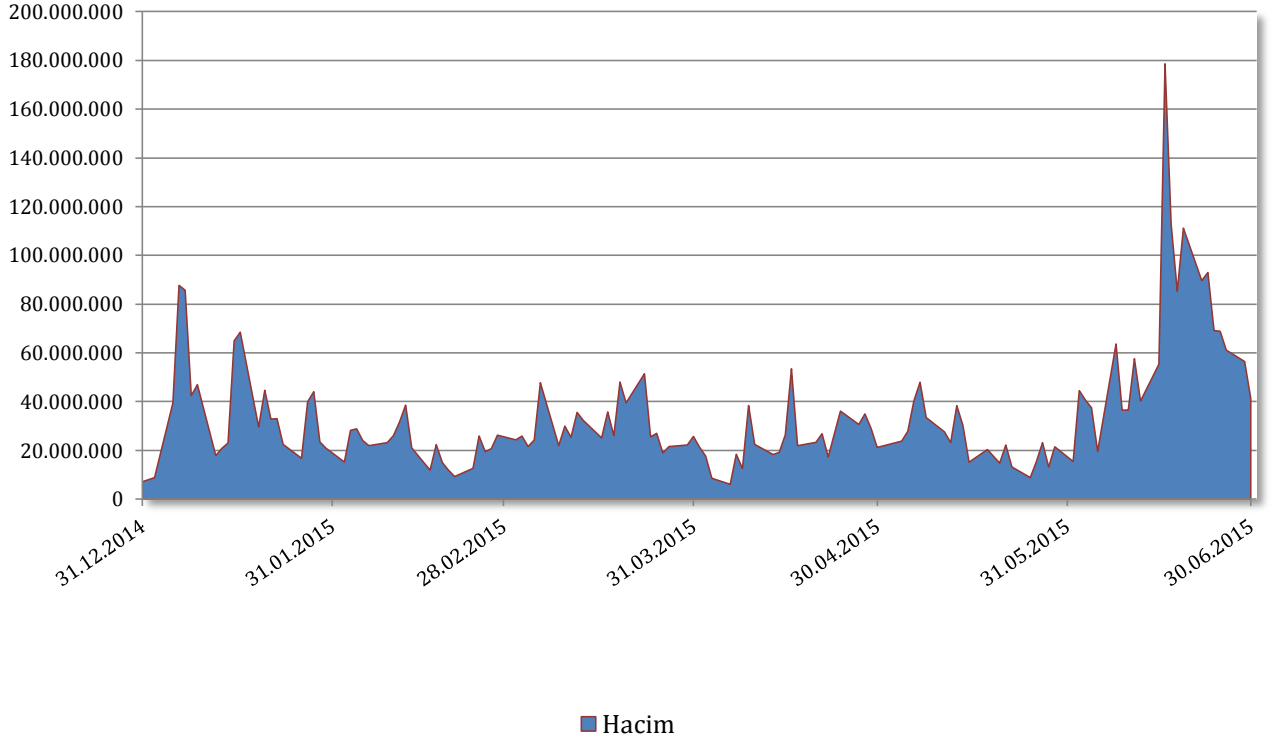
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



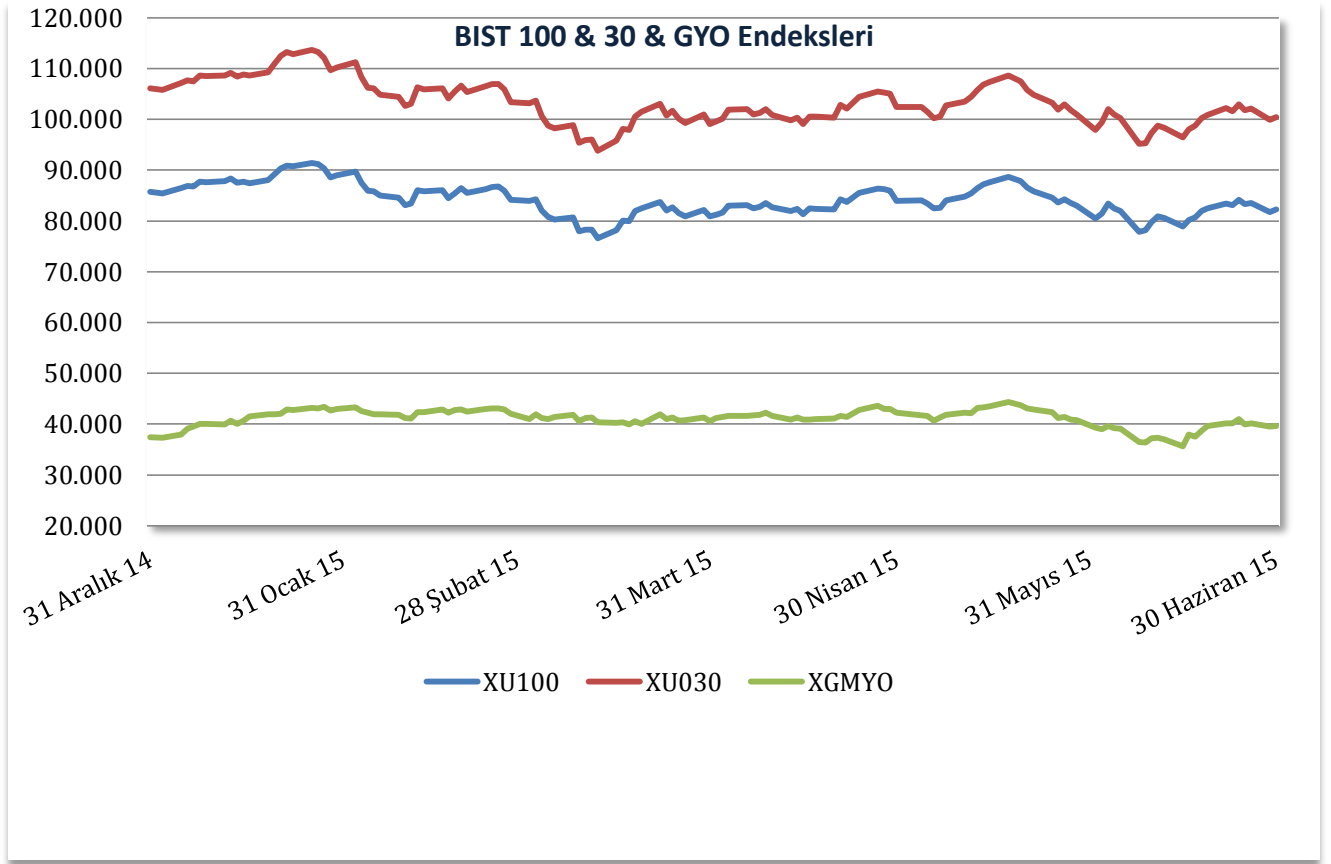
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi (Lot)

Ocak - Haziran 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.

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 – 30 Haziran dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu, Denetçi Raporu, Mali Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 7 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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



İstanbul, 7 Ağustos 2015

EK-1

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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


Engin Çubukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 7 Ağustos 2015

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (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	8-11
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	12
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12-13
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	14
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	14-15
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	15-16
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	16-17
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	18-20
DİPNOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	21
DİPNOT 12 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	22
DİPNOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
DİPNOT 14 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	23
DİPNOT 15 ÖZKAYNAKLAR	23
DİPNOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	24
DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	24
DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	25
DİPNOT 19 FİNANSAL GELİRLER	25
DİPNOT 20 FİNANSAL GİDERLER	26
DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	26-28
DİPNOT 22 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28-29
DİPNOT 23 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	29
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	30-31

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		5.614.359	5.450.071
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.796.167	2.606.132
Finansal yatırımlar	6	151.550	236.798
Ticari alacaklar	8	1.083.683	1.133.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>1.083.683</i>	<i>1.133.473</i>
Diğer alacaklar	9	471.014	469.559
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 21	<i>6.887</i>	<i>26.499</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>464.127</i>	<i>443.060</i>
Arsa ve konut stokları	10	901.095	740.200
Peşin ödenmiş giderler		10.507	11.544
Diğer dönen varlıklar	13	200.343	252.365
Duran varlıklar		11.061.790	9.503.414
Ticari alacaklar	8	1.262.482	1.220.622
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>1.262.482</i>	<i>1.220.622</i>
Diğer alacaklar	9	168	166
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>168</i>	<i>166</i>
Arsa ve konut stokları	10	9.660.417	8.243.895
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		-	847
Maddi duran varlıklar	11	52.333	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar		1.894	1.987
Diğer duran varlıklar	13	84.496	-
Toplam varlıklar		16.676.149	14.953.485

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.619.693	5.711.879
Kısa vadeli borçlanmalar		558	515
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	201.521	171.757
Ticari borçlar	8	2.844.191	1.376.240
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	8, 21	1.812.391	558.203
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	1.031.800	818.037
Diğer borçlar	9	515.245	515.425
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	9, 21	17	-
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	515.228	515.425
Ertelenmiş gelirler	14	3.936.391	3.527.704
Kısa vadeli karşılıklar		121.787	120.238
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		5.729	3.609
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	116.058	116.629
Uzun vadeli yükümlülükler		379.382	490.322
Uzun vadeli borçlanmalar	7	324.000	434.000
Ticari borçlar	8	36.192	36.192
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	36.192
Diğer borçlar		13.580	15.130
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		13.580	15.130
Ertelenmiş gelirler	14	2.262	1.952
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		3.348	3.048
Özkaynaklar		8.677.074	8.751.284
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	15	(240.687)	(240.687)
Paylara ilişkin primler		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(269)	(203)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		(269)	(203)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		357.908	292.674
Geçmiş yıllar karları		2.111.335	1.578.208
Net dönem karı		281.892	954.397
Toplam kaynaklar		16.676.149	14.953.485

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan -</i>
	Notlar	30 Haziran 2015	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014	30 Haziran 2014
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	444.378	253.376	754.076	332.321
Satışların maliyeti (-)	16	(191.159)	(112.881)	(382.218)	(228.489)
BRÜT KAR		253.219	140.495	371.858	103.832
Genel yönetim giderleri (-)	17	(49.523)	(19.944)	(42.909)	(27.980)
Pazarlama giderleri (-)		(17.276)	(9.069)	(11.023)	(6.480)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	83.309	36.946	95.768	38.766
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(12.893)	(10.961)	(24.859)	(10.390)
ESAS FAALİYET KARI		256.836	137.467	388.835	97.748
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		8.969	4.139	9.274	2.620
FİNANSMAN GELİR/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		265.805	141.606	398.109	100.368
Finansman gelirleri	19	40.822	15.207	195.304	89.391
Finansman giderleri (-)	20	(24.735)	(13.178)	(35.744)	(15.844)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		281.892	143.635	557.669	173.915
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		281.892	143.635	557.669	173.915
Diğer Kapsamlı Gelir		(66)	59	257	(225)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		281.826	143.694	557.926	173.690
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0007	0,0004	0,0015	0,0005

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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 (kayıpları)/kazançları	Geçmiş yıllar karları	
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608
Transferler	-	-	-	89.288	-	971.249	(1.060.537)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(454.991)	-	(454.991)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(84.370)	-	-	-	-	-	(84.370)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	257	-	557.669	557.926
30 Haziran 2014	3.800.000	(223.677)	2.366.895	292.674	404	1.578.208	557.669	8.372.173
1 Ocak 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284
Transferler	-	-	-	65.234	-	889.163	(954.397)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(66)	-	281.892	281.826
30 Haziran 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	357.908	(269)	2.111.335	281.892	8.677.074

(*) Bakınız: Dipnot 15.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014 (*)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem karı		281.892	557.669
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.065	832
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		5.266	8.580
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.954	18.830
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(97.669)	(249.142)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		9	(61)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		192.517	336.708
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1.581.416)	(3.676.954)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		15.347	6.487
Ticari borçlardaki artışla ilgili düzeltmeler		1.467.951	1.064.001
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		20.268	(20.221)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ilgili düzeltmeler		430.902	293.600
Proje mevduatlarındaki değişim		(972.003)	(126.691)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		10.552	5.014
Vergi ödemeleri		(22.666)	(7.549)
Diğer nakit çıkışları		(105)	(114)
İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları		(438.653)	(2.125.719)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Alınan faiz		(17.828)	(15.262)
Finansal varlık alımları		9.689	24.293
Finansal varlık geri dönüşleri		(279.765)	(281.597)
Finansal varlık geri dönüşleri		365.012	807.660
Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları		77.108	535.094
İşletmenin kendi paylarını ve diğer öz kaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları			
Borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri		-	(84.370)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	463
Alınan faiz		(79.957)	(80.000)
Ödenen faizler		42.781	200.819
Temettüleri		(24.391)	(37.506)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		(356.036)	(454.991)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		1.171	12.856
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(1.910)	(15.069)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(418.342)	(457.798)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(779.887)	(2.048.423)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(304)	4
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(780.191)	(2.048.419)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	1.453.400	4.298.097
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	673.209	2.249.678

(*) Bakımz dipnot 3.3

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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.

30 Haziran 2015 31 Aralık 2014

Personel sayısı 281 264

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.

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Ağustos 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

Şirket'in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2015 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.

30 HAZİRAN 2015 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, 30 Haziran 2015 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 2014 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 2014 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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)

2.2. 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.

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2014 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 Tarihli 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.

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

Şirket, TMSK ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (“TFRYK”) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 19’deki 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..

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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)

a. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- Yıllık İyileştirmeler 2010-2012 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2011-2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

b. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak, değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına almıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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)

b. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TFRS 14, “Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, tarife düzenlemesine dayalı tutarları önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirirken özkaynak yöntemini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, TFRS 10’un ve TMS 28’in gereklilikleri arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da katkısı konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
 - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik
- TMS 1“Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart, hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tablolardaki brüt satış karlarının dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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)

b. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

Bu bültenin yayım tarih itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 9 “Finansal Araçlar”
- TFRS 14 “Düzenleyici erteleme hesapları”(*)
- TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat”

(*) Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları Resmi Gazete’de yayımlanmak üzere Başbakanlığa gönderilmiştir (17 Haziran 2015).

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

3.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket daha önce 7 Ağustos 2014 tarihinde yayınlamış olduğu finansal tablolarda uzun dönem stoklarda yer alan 14.250 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımlarını, ilgili maliyetlerin Şirket’in kendi kullanımı için yaptırdığı genel merkez binasına ait olması sebebiyle maddi duran varlıklara yeniden sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırma ile ilgili olarak nakit akış tablosunda da maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları ile stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler arasında gerekli sınıflandırmayı yapmıştır.

3.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

Şirket, İstanbul, Yalova, Niğde, Nevşehir, Denizli ve Konya illerinde toplam 2.020.479 m² yüzölçümlü, 110 adet gayrimenkulü, toplam 1.292.655 TL bedelle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın almıştır.

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık dönemde inşası devam eden Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 395.770 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 16).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 2.353.817 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 792.524 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.561.293 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 229.602 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kasa	43	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	79.519	97.277
- Vadeli mevduat	2.708.019	2.496.079
Diğer	8.586	12.773
	2.796.167	2.606.132

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	79.562	97.280
1 aya kadar	2.708.019	2.496.079
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(8.586)	(12.773)
	2.778.995	2.580.586

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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 (Devamı)

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
TL	8,46	8,14

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	2.796.167	2.606.132
Eksi: Faiz tahakkukları	(6.804)	(8.771)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(590.215)	(444.282)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.520.352)	(694.282)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(5.587)	(5.397)
	673.209	1.453.400

(*) 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 590.215 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 2.998 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	138.283	223.031
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.267	13.767
	151.550	236.798

(*) 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). 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sırasıyla 13.267 TL, 13.767 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Haziran 2015 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 138.283 TL (31 Aralık 2014: 223.031 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Haziran 2015 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,49 (31 Aralık 2014: %8,96)'dır. 30 Haziran 2015 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2014: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	558	515
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	201.521	171.757
	202.079	172.272
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	324.000	434.000
	324.000	434.000

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.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %10,10 (31 Aralık 2014: %9,44)'tir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
2016	110.000	220.000
2017	214.000	214.000
	324.000	434.000

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
3 aydan kısa	52.079	52.272
3 - 12 ay arası	150.000	120.000
1 - 5 yıl arası	324.000	434.000
	526.079	606.272

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	610.071	468.476
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	271.139	424.283
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	163.755	224.029
Arsa satışlarından alacaklar	37.930	18.988
Kiracılardan alacaklar	1.458	1.657
Diğer	587	587
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(1.257)	(4.547)
	1.083.683	1.133.473
Şüpheli ticari alacaklar	1.722	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.722)	(1.732)
	1.083.683	1.133.473

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.342.189	1.268.305
Arsa satışlarından alacaklar	6.848	42.999
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(86.555)	(90.682)
	1.262.482	1.220.622

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	1.812.391	558.203
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	975.462	758.916
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	48.790	45.161
Ticari borçlar	7.548	13.960
	2.844.191	1.376.240

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.192	36.192
	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 .

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.776	391.001
Müteahhit firmalardan alacaklar	66.120	48.838
Vergi dairesinden KDV alacakları	6.089	3.058
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	6.887	26.499
Diğer	1.142	163
	471.014	469.559

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	168	166
	168	166

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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)

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	404.491	405.230
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	11.475	12.222
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	17	-
Diğer	10.510	9.221
	515.245	515.425

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 22) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL kısa vadeli ticari borçlar altında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2015 ve 2014 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	144	(369)	390.776
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.027	(1.041)	448
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.491
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.491)
	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	2.860	(904)	390.126
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	18.267	-	(2.000)	16.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	9.996	(12.165)	390
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			406.783
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(406.783)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	437.923	577.498
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	62.300	73.361
<i>Maliyet</i>	63.156	74.276
<i>Değer düşüklüğü</i>	(856)	(915)
Kamu İhale Kanunu (“KİK”) ile projelendirilmiş arsalar	400.872	89.341
	901.095	740.200
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	4.696.724	4.752.386
<i>Maliyet</i>	4.713.081	4.763.764
<i>Değer düşüklüğü</i>	(16.357)	(11.378)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	3.984.465	2.643.700
KİK ile projelendirilmiş arsalar	979.228	847.809
	9.660.417	8.243.895

Şirket’in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme 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:

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	12.293	37.180
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	4.912	9.132
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(66)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	-	(552)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	74	-
	17.213	45.760

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Arsalar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	894.705	894.705
İstanbul Maltepe Arsaları	665.557	688.674
İstanbul Başakşehir Arsaları	564.628	703.069
Ankara Çankaya Arsaları	422.228	420.476
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.006	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.308	333.308
İstanbul Tuzla Arsaları	221.896	-
Yalova Arsaları	178.340	-
İstanbul Kağıthane Arsaları	145.881	-
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	119.905	119.879
İstanbul Avcılar Arsaları	106.085	276.301
İstanbul Üsküdar arsaları	85.004	-
Denizli Arsaları	74.738	-
Nevşehir arsaları	69.939	-
İstanbul Ataşehir Arsaları	49.131	8.995
Kocaeli Gebze Arsaları	44.376	44.376
İstanbul İstinye Arsaları	-	1.005.627
Diğer	188.714	124.693
	4.696.724	4.752.386
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	-
Kazlıçeşme Projesi	640.004	640.004
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118
Köy Projesi	224.272	224.209
İstanbul Kartal Projesi	186.841	186.694
Park Maveria Projesi	115.703	115.513
Kayabaşı 6. Etap Projesi	115.227	-
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	107.553
Batışehir Projesi	103.473	144.871
Kartal Yakacık Projesi	89.937	86.919
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.865	88.794
Hoşdere 4. Etap Projesi	88.227	-
Konya Meram Yenice Projesi	85.001	-
Avcılar Kapadık Projesi	79.326	79.299
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.334	-
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Hoşdere 3. Etap Projesi	60.372	60.372
Hoşdere 2. Etap Projesi	47.068	47.064
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	37.288
Bahçetepe Projesi	6.077	28.986
Diğer	111.303	212.286
	4.422.388	3.221.198

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	212.404	114.163
Ispartakule Projesi	177.691	-
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	175.615	138.580
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	125.376	106.261
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	112.399	92.361
Körfezkent 3. Etap Projesi	103.617	89.341
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	100.521	86.730
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	99.742	80.624
Ayazma Emlak Konutları Projesi	97.965	96.674
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	81.912	62.740
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	71.358	54.167
Körfezkent 4. Etap Projesi	17.628	14.423
Hoşdere Hayat Park Projesi	2.786	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	424
	1.380.100	937.150

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Şehrizar Konakları	42.944	51.335
Evora 2. Etap Projesi	9.184	-
My Towerland	3.752	3.752
Birİstanbul Projesi	-	10.504
Diğer	6.420	7.770
	62.300	73.361

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2015	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	9.302	545	2.152	23.898	35.897
İlaveler	419	462	1.170	15.458	17.509
Amortisman gideri (-)	(112)	(117)	(424)	-	(653)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.189	890	2.898	39.356	52.333
Maliyet	10.675	1.551	6.546	39.356	58.128
Birikmiş amortisman (-)	(1.066)	(661)	(3.648)	-	(5.375)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.189	890	2.898	39.356	52.333
30 Haziran 2014 (*)	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2014	2.469	763	2.253	5.783	11.268
İlaveler	6.534	-	306	8.467	15.307
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(147)	-	(147)
Amortisman gideri (-)	(98)	(109)	(272)	-	(479)
Net defter değeri	8.905	654	2.140	14.250	25.949
Maliyet	9.790	1.090	5.065	14.250	30.195
Birikmiş amortisman (-)	(885)	(436)	(2.925)	-	(4.246)
Net defter değeri	8.905	654	2.140	14.250	25.949

(*) Bakınız dipnot 3.3

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	58.498	69.699
Maliyet giderleri karşılığı	57.560	46.930
	116.058	116.629

30 Haziran 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	69.699	59.996
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	1.294	14.564
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(3.278)	(5.870)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(9.217)	-
Dönem sonu, 30 Haziran	58.498	68.690

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	76.874	142.778
Gelir tahakkukları	55.747	27.034
Vergi dairesinden alacaklar (*)	42.647	44.247
Devreden KDV	25.000	38.306
Diğer	75	-
	200.343	252.365

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	84.496	-
	84.496	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.699.326	2.406.969
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	634.100	630.273
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	538.233	425.730
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	3.936.391	3.527.704

(*) 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.

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.262	1.952
	2.262	1.952

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2014: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2014: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket’in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2015		31 Aralık 2014	
	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

2014 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 366.738 TL üzerinden, geri alınmış paylara takabül eden 10.702 TL tutarında kar payı düşüldükten sonra 26 Mayıs 2015 tarihinde pay sahiplerine toplam 356.036 TL temettü dağıtımı gerçekleştirilmiştir. Şirket bu kar dağıtımına istinaden ikincil halka arz sonrasında geri alınan hisselerine isabet eden 10.702 TL tutarındaki kar payını öz kaynak altında yer alan “Geçmiş yıllar karları” hesap kaleminde muhasebeleştirmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Satış gelirleri				
Arsa satışları	395.770	218.272	606.201	201.981
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	395.770	218.272	606.201	201.981
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	49.249	35.176	147.686	130.797
Diğer gelirler	187	87	1.316	655
	445.206	253.535	755.203	333.433
Satış iadeleri	(537)	-	(1.112)	(1.097)
Satış iskontoları	(291)	(159)	(15)	(15)
Net satış gelirleri	444.378	253.376	754.076	332.321
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(152.504)	(84.040)	(284.088)	(141.630)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(152.504)	(84.040)	(284.088)	(141.630)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(38.655)	(28.841)	(98.130)	(86.859)
	(191.159)	(112.881)	(382.218)	(228.489)
Brüt Kar	253.219	140.495	371.858	103.832

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	19.303	9.984	13.290	7.279
Vergi, resim ve harçlar	16.861	3.954	20.185	15.344
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	2.972	638	1.473	1.197
Taşeronluk hizmet giderleri	1.418	520	1.575	970
Amortisman ve itfa payları	1.065	518	832	448
Sigorta giderleri	961	522	779	474
Mahkeme ve noter giderleri	771	498	1.182	618
Aidat ve katılım payı giderleri	503	8	1.198	392
Diğer	5.669	3.302	2.395	1.258
	49.523	19.944	42.909	27.980

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	51.398	17.190	53.149	12.264
Projelerden gecikme faiz gelirleri	10.552	6.831	20.394	18.324
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	7.417	5.546	5.413	1.920
Devir komisyon gelirleri	3.477	1.879	2.896	1.638
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 12)	3.278	425	5.870	89
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	792	456	1.404	981
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 10)	66	-	552	519
Diğer	6.329	4.619	6.090	3.031
	83.309	36.946	95.768	38.766

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Dava giderleri	(5.623)	(5.623)	-	-
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(4.912)	(4.404)	(9.132)	(9.112)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(1.294)	(118)	(14.564)	(954)
Diğer	(1.064)	(816)	(1.163)	(324)
	(12.893)	(10.961)	(24.859)	(10.390)

DİPNOT 19 - FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	40.814	15.203	195.241	89.328
Kur farkı gelirleri	8	4	63	63
	40.822	15.207	195.304	89.391

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Finansal gelirler				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(24.155)	(12.764)	(34.391)	(14.738)
Kur farkı giderleri	(405)	(320)	(87)	(4)
Banka komisyon giderleri	(175)	(94)	(1.266)	(1.102)
	(24.735)	(13.178)	(35.744)	(15.844)

(*) Faiz gideri T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 1.314.000 TL ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

DİPNOT 21 - 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 30 Haziran 2015 itibarıyla devlet bankalarında 2.317.689 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 2.269.959 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 40.814 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (2014: 104.928 TL). Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	5.563	5.559
Emlak Paz.- Cathay Ortak Girişimi	1.324	-
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd.	-	20.940
	6.887	26.499

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
	64.732	64.732

ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara ticari borçlar		
TOKİ	1.812.391	558.203
	1.812.391	558.203

İlişkili taraflara diğer borçlar		
Ege Yapı Ltd. Şti.- Emlak Pazarlama O. G.	17	-
	17	-

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2015
İlişkili taraflardan ahımlar				
TOKİ	1.292.655	-	2.578.467	2.578.467
	1.292.655	-	2.578.467	2.578.467

İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	30	30	30	13
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	-	-	1.459	795
	30	30	1.489	808

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar

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:

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	880	284	596	309
	880	284	596	309

DİPNOT 22 - 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.

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. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ve henüz dava görülme tarihi kesinleşmemiştir.

Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	2.975.968	2.493.538
Alınan ipotekler	46.078	44.595
	3.022.046	2.538.133

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

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

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	11.252	22.906
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	-	-
	11.252	22.906

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	837.150	1.704.366
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.571.764	8.994.886
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	6.887	-
	Diğer Varlıklar		5.260.348	4.254.233
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.676.149	14.953.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	526.079	606.272
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)	17	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.677.074	8.751.284
	Diğer Kaynaklar		7.472.979	5.595.929
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.676.149	14.953.485
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	673.166	755.956
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	673.166	1.453.397
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)	454.615	624.867
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	11.252	22.906
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)	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)	67%	65%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1%	6%	<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)	3%	4%	<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	6%	7%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	5%	<10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0%	0%	<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

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçekent Flora Projesi				
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ	01.04.2015				
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Hoşdere				
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	656/1	20.817,91	47/4622	14.03.2013/3635	
	656/2	17.589,53	Kat irtifaki tesis edilmiştir.		
	656/3	22.449,31	47/4624	14.03.2015/3635	
	657/1	31.012,65	47/4625	14.03.2015/3635	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.				
İMAR DURUMU	12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.				
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	656	1	Ticaret Alanı	Emsal:0,50 H:Serbest	
	656	2	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest	
	656	3	Rekreasyon Alanı	Emsal:0,05 H:6,50 m.	
	657	1	Ticaret alanı	Emsal:0,50 H:Serbest	
657	2	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
344 ADET KONUT/DÜKKAN/OFİS ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	162.231.500,00 TL				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	103.452.500,00 TL				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	395.056.586,48 TL				
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	99.791.293,75 TL				

2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dumankaya Miks Projesi				
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ	30.04.2015				
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Küçükçekmece MAHALLESİ : Halkalı				
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	800/11	27.737,16 m ²		Kat irtifaki tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, ofisler barındıran konut projesi.				
İMAR DURUMU	07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış olup Emsal:1,75 /Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.				
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
551 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM KİRA DEĞERİ	617.660,00 TL				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	147.627.000,00 TL				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	305.494.000,00 TL				
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	93.176.000,00 TL				

3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut İspartakule Evleri Projesi				
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ	02.06.2015				
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Avcılar MAHALLESİ : Firuzköy				
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	616/15	74.346,32	121/11945	03.04.2015/6909	
	622/1	85.871,43	121/11971	03.04.2015/6909	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.				
İMAR DURUMU	30.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tahtakale İspartakule Revizyon ve ilave Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.				
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	616	15	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H:Serbest	
	622	1	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H:Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
1882 ADET KONUT/TİCARET ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	625.782.200,00 TL				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	253.582.625,00 TL				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	785.108.072,29 TL				

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

4				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla 2. Etap 2. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ (Evora İstanbul) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	17.04.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Tuzla MAHALLESİ : Aydınlı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	102/1	47.964,65		Kat irtifaki tesis edilmiştir.
	101/4	72.044,46		Kat irtifaki tesis edilmiştir.
	105/3	507,68		Kat irtifaki tesis edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler, özel ilköğretim okulu ve özel ortaöğretim okulu barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	31.05.2010 tasdik tarihli Aydıntepe Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 20.01.2011 ve 14.08.2012 tasdik tarihli Aydıntepe Gecekondu Önleme Bölgesi Plan Tadilatı ile kapsamındadırlar.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	102	1	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H:Serbest
	101	4	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H:Serbest
	105	3	Özel İlk ve Orta Öğretim Tesisleri Alanı	Emsal: 2,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
207 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	72.410.400,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	593.837.889,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	643.830.523,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	210.211.000,00 TL			

5				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avrupark Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	09.04.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	650/1	29.533,20	47/4603	14.03.2013/3636
	651/1	49.106,57	47/4610	14.03.2015/3636
	MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	650	1	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest
	651	1	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
1480 ADET KONUT/DÜKKAN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	430.808.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	89.895.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	419.364.162,95 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	156.520.000,00 TL			

EK - 2/B
BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 ada, 1 nolu , 34.146,00 m ² yüzölçümlü, "İki Adet Dokuz Katlı ve Yedi Adet Sekiz Katlı Apartman Binası ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 4 (B03) Blok, 8. katta konumlu, 33 nolu bağımsız bölümün güncel pazar değerinin belirlenmesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş
RAPOR TARİHİ	15.06.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 ada, 1 nolu , 34.146,00 m ² yüzölçümlü, "İki Adet Dokuz Katlı ve Yedi Adet Sekiz Katlı Apartman Binası ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 4 (B03) Blok, 8. katta konumlu, 33 nolu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Konut
İMAR DURUMU	Konut Alanı, E:1.20, Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
33 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	125.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa mahallesi, 675 ada 1 parsel nolu, 124717,50 m ² yüzölçümlü, "B.A.K.27 ADET 7,28 ADET 4,2 ADET 2 KATLI BİNA VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 44 (C17) Blok, 2.+3. Katta konumlu, 3 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	27.05.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa mahallesi, 675 ada 1 parsel nolu, 124717,50 m ² yüzölçümlü, "B.A.K.27 ADET 7,28 ADET 4,2 ADET 2 KATLI BİNA VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 44 (C17) Blok, 2.+3. Katta konumlu, 3 nolu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Konut
İMAR DURUMU	Konut Alanı, E:1.00, 6 kat (Hmax:18.50)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	260.000 TL

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 mahallesi, 1339 ada 19 parsel nolu, 17.623,78 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazın 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	30.04.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 mahallesi, 1339 ada 19 parsel nolu, 17.623,78 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı
İMAR DURUMU	Konu taşınmaz; 1/1000 ölçekli "30.03.2011 Onay Tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı " kapsamında Konut Alanında kalmakta olup, E:1,50. H: Serbest olmak üzere plan notu ve Yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.
MEVCUT KULLANIM	Arsa
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	20.000.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi'nde yer alan 120 ada 1 parsel numaralı taşınmazdaki Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP) hissesinin SPK mevzuat gereği güncel rayiç ekspertiz değerlerinin belirlenmesi.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.05.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP) mülkiyetindeki İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 120 ada 1 Nolu Parseldeki hissesi (6512235/26048941) için düzenlenmiştir. (Bkz. Raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Rapora konu 120 ada 1 nolu parsel "Lojistik+Hizmet Alanı" imar fonksiyonuna sahiptir. Bu fonksiyon ile ilgili detay bilgiler rapor içeriğinde bahsedilmiştir. (Bkz. Raporun 4.3. bölümü.)
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	201.879.285 TL

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 HAZİRAN 2015 Tarihi İtibariyle İlerleme Seviyesi
1	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
2	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
3	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
4	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
5	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
6	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
7	KENTPLUS MİMARŞİNAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
8	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
9	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
10	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
11	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
12	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
13	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
14	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
15	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
16	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
17	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
18	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
19	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
20	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
21	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
22	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
23	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
24	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
25	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
26	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
27	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
28	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
29	AVRUPA KONUTLARI 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 VADİ	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 79,82
36	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 1 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	78,16
37	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 2 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	79,48
38	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 3 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	69,55
39	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	11,16
40	AVRUPARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0
41	HAYAT PARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	7
42	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	0
43	ZEYTİNBURNU / KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	0
44	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	0
45	GÖL PANORAMA	İSTANBUL	AVCILAR	21,05
46	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	77,01
47	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZI	82,55
48	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	73,18
49	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	4,85

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 HAZİRAN 2015 Tarihi İtibariyle İlerleme Seviyesi
50	HOŞDERE 4. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0
51	ATAŞEHİR RESIDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
52	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANIYE	Kesin Kabul Yapıldı.
53	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
54	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
55	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
56	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
57	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Kesin Kabul Yapıldı.
58	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı
59	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı
60	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Geçici Kabul Yapıldı
61	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
62	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
63	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
64	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
65	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
66	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	Geçici Kabul Yapıldı
67	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %93,48
68	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %97,52
69	SARPHAN FINANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANIYE	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %89,05
70	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	60,33
71	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	41,35
72	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	38,94
73	İSTANBUL FINANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	35,65
74	KARTAL İSTMARİNA	İSTANBUL	KARTAL	15,21
75	KÖRKEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	85,35
76	KÖRKEZKENT 4	KOCAELİ	KÖRFEZ	1,9
77	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	70,33
78	NİDAKULE ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	46,24
79	ANKARA SOFALOCA	ANKARA	ETİMESGUT	5,83
80	KOCAELİ DERİNCE	KOCAELİ	DERİNCE	% 0,00
81	KARTAL YAKACIK	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00
82	SARIYER İSTİNYE	İSTANBUL	SARIYER	% 0,00
83	KONYA MERAM	KONYA	MERAM	% 0,00
84	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	55,65
85	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	60,37
86	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	65,78
87	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	71,56
88	KAYABAŞI 2. ETAP SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	49,84
89	KAYABAŞI 3. ETAP EVVEL İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	9,9
90	KAYABAŞI 4. ETAP PARK MAVERA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	12,59
91	ESENLER 1. ETAP 1. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	44,89
92	ESENLER 1. ETAP 2. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	42,83
93	ESENLER 2. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	30,72
94	AYAZMA 2. ETAP BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %92,69
95	AYAZMA 3. ETAP BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	59,86
96	KAYABAŞI 6. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0

EK-4

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİSARP İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	20.714,48	31.05.2000	11.854.794,15	203.616.984,18	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
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKLİTAŞ (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 İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	165.326,57	19.09.2008	103.473.137,71	118.864.719,89	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	6.077.348,27	36.824.775,38	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/Parşelin 25.07.2014, 1789/4 Ada/Parşelin 31.12.2014, 1790/3 Parşelin 24.06.2013 tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	534.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 9051/1 Ada Parşelin 14.03.2014 tarihinde 9048/2 Ada Parşelin 10.06.2015, 9049/1 Ada Parşelin 18.05.2015 tarihinde 9050 Ada Parşelin 27.05.2015 tarihinde Yapı Ruhsatı 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
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE (TAHİNCİOĞLU - KOZKEN ORTAK GİRİŞİMİ)	19.554,44	31.05.2000	7.131.240,59	190.231.000,00	3334/5 ve 3331/6 Parşelin 23.08.2013 Yapı ruhsatı alındı.
GÖL PANAROMA EVLERİ PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	79.298.587,28	148.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	65.645.743,88	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde İmzalanmış 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 İmzalanmış 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 İmzalanmış olup, 23.05.2014 tarihinde 656/2 ve 657/2, 31.12.2014 tarihinde 656/1 ve 657/1 Parşellerin Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
EVVEL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	75.197,88	03.12.2012	88.794.095,91	188.760.000,00	Projenin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 884/1 Ada Parşelin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde Alındı.
ZEYTİNBURNU KAZIÇIŞEME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZIÇIŞEME (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 İmzalanmış 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 İmzalanmış olup, 889/1 Parşelin Yapı Ruhsatı 08.10.2014 Tarihinde Alınmıştır.
AVRUPARK PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (CİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14.06.2011	60.372.387,82	156.520.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.05.2014 Tarihinde İmzalanmış 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 İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
SOFALOCA PROJESİ- ANKARA ETİMESGUT PROJESİ (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	03.04.2014	37.287.611,69	54.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 18.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKACIK PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	55.214,48	28.05.2014	89.936.634,85	123.900.000,00	Projenin Sözleşmesi 30.12.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOŞNA PROJESİ - (DOĞA ŞEHİRCİLİK- BAŞYAPI İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	68.334.381,63	171.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 09.01.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PROJESİ - (ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİC A.Ş.)	72.706,72	03.04.2014	115.227.284,92	350.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 25.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ - (DAĞ MİMARLIK - DAĞ MÜHENDİSLİK İŞ ORTAKLIĞI)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	88.226.914,13	275.334.000,00	Projenin Sözleşmesi 26.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU YAPI-NİDA İŞ ORTAKLIĞI)	158.497,62	28.05.2014	1.006.171.102,62	1.876.392.000,00	Projenin Sözleşmesi 03.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ - (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPI SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	05.03.2015	85.001.340,49	211.500.000,00	Projenin Sözleşmesi 08.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
Gözetim Projeleri	M²	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 Parşelin Yapı ruhsatı alındı - 01.12.2014
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.685.637,48		4.380.727.851,33	10.237.287.553,79	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M²	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			4.401.563.173,06	10.268.754.525,69	
Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekış Ödemeleri	Açıklama	
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	61.613,42	25.02.2008	103.616.630,30	Yapı ruhsatı alındı - 18.10.2012	
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURİYAP İNŞAAT)	11.528,07	31.05.2000	39.356.138,79	Yapı ruhsatı alındı- 21.12.2012	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	14.06.2011	100.520.949,87	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ILGIN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	125.376.380,30	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 3. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	14.06.2011	71.358.380,11	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	175.614.601,87	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 12.08.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (BİNBAĞ - ZİRVE ADI ORTAKLIĞI)	31.724,08	03.12.2012	81.912.177,37	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 29.07.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAĞ İNŞAAT)	33.755,50	30.07.2012	99.741.749,22	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	38.624,32	03.12.2012	112.398.934,59	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı	
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	10.03.2014	212.403.578,14	Yapı ruhsatı alındı (Siyah Kalem - Günyapı - Özyazıcı) 20.03.2014-09.05.2014-09.05.2014, Sözleşme 16.04.2014-20.06.2014 -19.06.2014 Tarihinde İmzalandı.	
KÖRFEZKENT 4. ETAP PROJESİ	79.804,19	25.02.2008	17.628.481,93	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014) Sözleşme 07.02.2015 Tarihinde İmzalandı	
AYAZMA EMLAK KONUTLARI PROJESİ	99.874,55	01.12.2010	97.964.906,91	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözleşme 26.05.2015 Tarihinde İmzalandı	
EMLAK KONUT İSPARTAKULE PROJESİ	160.217,75	01.06.2007	177.690.903,24	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme İmzalanmadı	
ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI	825.613,81		1.415.583.812,64	-	
PROJELER TOPLAMI	3.535.757,29		5.817.146.985,70	10.268.754.525,69	

EK - 5
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarih	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
TOWERLAND ROJESİNDEKİ 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	8.063.717,56	31.12.2014	7.000.000,00
ŞEHRİZAR KONAKLARI	20	5.803,98	26.05.2014	42.944.490,42	31.12.2014	43.376.900,00
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	302,86	26.05.2014	262.425,74	31.12.2014	250.000,00
STÜDYO 24 PROJESİ	5	357,72	28.02.2015	990.000,00	31.12.2014	990.000,00
EVORA 2 PROJESİ	31	4.219,41	28.02.2015	9.183.665,50	31.12.2014	9.189.700,00
BİNALAR TOPLAMI	80	17.289,86		74.473.953,97		87.050.500,00

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	16.557.092,41	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
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 49 ADET PARSEL	49	187.978,68	21.03.2007- 29.06.2009 - 17.02.2010	44.601.813,70	31.12.2014	48.874.462,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	12	17.628,87	10.11.1992 - 23.12.1996 - 31.05.2000 - 31.12.2012	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 - 25.09.2012 - 01.10.2012	87.718.256,16	31.12.2014	106.659.517,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 16 ADET PARSEL	4	9.071,95	14.06.2011 - 30.07.2012	2.862.377,42	31.12.2014	3.511.119,00
İSTANBUL, ÜMRANİYE'DE 4 ADET PARSEL	4	17.067,99	01.11.2005	1.843.977,03	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	327.161.974,28	31.12.2014	328.314.175,00
ANKARA,ÇANKAYA, ÇAYYOLU MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	50.750,00	03.04.2014	95.171.272,80	31.12.2014	95.156.250,00
ANKARA,YENİMAHALLE, İSTASYON MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	124.475,80	03.04.2014	622.110.000,00	31.12.2014	622.000.000,00
İSTANBUL,BAŞAKŞEHİR, KAYABAŞI MAHALLESİNDE 9 ADET PARSEL	6	474.594,05	03.04.2014	267.132.393,88	31.12.2014	266.545.000,00
NEVŞEHİR, MERKEZ YENİMAHALLEDE 1 ADET PARSEL	1	31.084,00	05.03.2015	69.940.057,99	28.01.2015	69.939.000,00
İSTANBUL, BAĞCILAR, MAHMETBEY 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	74.752.849,58	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
NIĞDE, 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, ZEYTİNBURNU, BEŞELSİZ MEHALLESİNDE 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, OSMANİYE 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	16.784.253,11	31.12.2014	18.511.793,20
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖYDE 6 ADET PARSEL	5	79.697,70	01.06.2007	106.084.669,79	31.12.2014	113.569.222,50
İSTANBUL TUZLA ORHANLI'DA 1 ADET PARSEL	1	65.122,35	29.05.2015	205.916.870,70	27.05.2015	201.879.285,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	474	10.634.450,13		4.703.599.921,18		5.034.290.436,52

EK - 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	KUASAR İSTANBUL	VIATRANS A.Ş. ~ MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ ADI ORTAKLIĞI	10.03.2016
2	METROPOL İSTANBUL	VARYAP VARLIĞAŞLAR YAPI SANAYİ VE TURİZM YATIRIMLARI TİC. A.Ş. ~ GAP İNŞAAT YATIRIM VE DIŞ TİC. A.Ş. ORTAK GİRİŞİMİ	13.07.2015
3	SARPHAN FİNANS PARK	YENİ SARP İNŞAAT ~ ÖZ AKAR ELEKTRİK ADI ORTAKLIĞI	27.09.2015
4	BATIŞEHİR	EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİC.A.Ş. ADI ORTAKLIĞI	06.12.2015
5	MASLAK 1453	AKDENİZ İNŞ. VE EĞT. HİZM. A.Ş.	16.07.2016
6	EVORA İSTANBUL DENİZ	TEKNİK YAPI TEK.YAPILAR SAN.VE TİC.A.Ş.	04.07.2015
7	DUMANKAYA MİKS	DUMANKAYA İNŞAAT SAN. TİC. A. Ş.	07.06.2015
8	BAHÇETEPE İSTANBUL	MAKRO ~ AKYAPI ORTAK GİRİŞİMİ	25.11.2015
9	KÖY	SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	12.08.2018
10	IFM	AKDENİZ İNŞ. VE EĞT. HİZM. A.Ş. ~ İFM İSTANBUL FİNANS MERKEZİ İNŞ. TAAH. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	12.10.2017
11	İSTMARİNA	ELTES İNŞ. TES. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	02.10.2017
12	BULVAR İSTANBUL	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI	08.10.2016
13	NIDAKULE ATAŞEHİR	TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ KOZKEN İNŞ. TAAH. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02.03.2016
14	AVRUPA KONUTLARI TEM-2	ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	02.03.2016
15	GÖL PANAROMA EVLERİ	BE-MA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	03.12.2016
16	FATİH YEDİKULE	EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ METROPOLİST YAPI TİC. LTD. ŞTİ. ~ SENA GAYRİMENKUL YAT. TİC. A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	15.12.2016
17	SEYRANŞEHİR	MAKRO ~ AKYAPI KAYABAŞI 2. ETAP ORTAK GİRİŞİMİ	14.03.2016
18	BAHÇEKENT FLORA	İZKA İNŞAAT TAAH. MÜH. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.~SITAR İNŞ. GIDA VE TARM. ÜRÜNLERİ SAN.TİC. AŞ. İŞ ORTAKLIĞI	01.12.2016
19	EVVEL İSTANBUL	İNTAYA İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş. ~ İNTEŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. ~ EYG EMLAK YATIRIM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02.01.2017
20	ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME	ÖZAK GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. ~ YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ ZIYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	03.09.2018
21	PARK MAVERA	MAKRO ~ AKYAPI KAYABAŞI 4. ETAP İŞ ORTAKLIĞI	28.10.2017
22	AVRUPARK	CİHAN İNŞ. MÜH. SAN. VE TİC. A.Ş.~ KONUT YAPI ENDÜSTRİ SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	29.11.2017
23	SOFALOCA	BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TUR. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. ~ SOLARYAPI MÜH. İNŞ. TAAH. VE SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	21.02.2017
24	KOCAELİ DERİNCE	KUMUŞOĞLU İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~ TOKAL İNŞ.YAPI MALZ. SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	31.12.2018
25	KARTAL YAKACIK	DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.	07.10.2017
26	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	KELİF İŞ ORTAKLIĞI	17.07.2017
27	SARIYER İSTİNYE	TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ TAHİNCİOĞLU YAPI İNŞ. A.Ş. ~ NİDA İNŞAAT VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	13.06.2019
28	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP	ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	24.02.2018
29	BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP	DAĞ MİMARLIK YAPI GAYR. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜHENDİSLİK MÜT. TİC. VE SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	16.09.2018
30	KONYA MERAM YENİCE	TORKAM İNŞ. VE YATIRIM A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	22.06.2018

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
1	UNİKONUT	İSFAT MİM. MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~YENİ DOĞUŞ İNŞ. TAAH. İTH. İHR. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	29.04.2015

EK - 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ANAHTAR TESLİM USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	KÖRFEZKENT 3	MUSTAFA EKŞİ İNŞ. SAN. TUR. TİC. LTD. ŞTİ. ~ AYDUR İNŞ. TAAH. TİC. VE SAN. TUR. TAŞ. HİZ. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	19.12.2015
2	RESMİ KURUM BİNASI	TURYAPI İNŞ. TAAH. TİC. SAN. A.Ş.	03.08.2015
3	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	EGEMEN İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	07.12.2015
4	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	16.03.2016
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	ZEK-SAN İNŞAAT TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.	07.12.2015
6	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	BİNBAY YAPI İNŞ.SAN.VE TİC. LTD. ŞTİ ~ ZİRVE İNŞ.TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	06.10.2015
7	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	TÜRKERLER İNŞ. TURZ. MAD. ENERJİ. ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.	01.02.2016
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	ALTINDAĞ İNŞ. TAAH. TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.	12.11.2015
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	MAKSEM YAPI TİC. A.Ş. - CENT YAPI İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	12.11.2015

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KENTSEL DÖNÜŞÜM İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU				
	İŞİN ADI	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 1.ETAP 1.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	ESENLER EMLAK KONUTLARI	SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	16.04.2016
2	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 2. ETAP KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	ESENLER EMLAK KONUTLARI	ÖZYAZICI İNŞAAT ELK. MAK. MÜŞ. VE TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	10.12.2016
3	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	ESENLER EMLAK KONUTLARI	GÜRYAPI RESTORASYON TAAH. VE TİC. A.Ş.	23.06.2016

EK - 8

DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

Sıra No	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	"İSTANBUL SULTANGAZI HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" BATIŞEHİR PROJESİ	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2	"İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (İSTMARİNA 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 ÜMRANİYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (SARPHAN FİNANSPARK 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 ÇARÇI 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	İSTANBUL 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.
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.

EK - 8
DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

Sıra No	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
56	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ 36 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
57	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ RUMELİHISARI MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMARŞINAN 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 ESENYURT 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 ÜMRANIYE 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 ŞEMİKLER 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 MEVKİNDE 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 AKINÇILAR 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 BAHÇELİEVLER 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 ESENYURT 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.	Bil İçinde Yapılan Bağışlar (+)	10.000.000,00	
10.	Birinci Temettüden Hesaplanacağı Bağışlar Eklemliy 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.'ye Temettü		
14.	İmtia Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15.	Ortaklara İkinci Temettü		
16.	Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe	17.671.800,00	
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	512.424.589,15	519.230.876,07
20.	Dağıtılmıy Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KAR 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	24.462.730,88	0,09851	8,86100
	B	342.285.288,12	0,09851	8,86100
	TOPLAM	366.738.000,00		
NET	A	24.462.730,88	0,09851	8,86100
	B	342.285.288,12	0,09851	8,86100
	TOPLAM	366.738.000,00		
DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI (%)		
366.738.000,00		0,400037688		