

EYLÜL 2013

**EMLAK
KONUT**
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

Faaliyet Raporu

60
yıl

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 -30.09.2013 TARİHLERİ
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

İçerik

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	2
Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı	5
Vizyon ve Misyon	7
Emlak Konut'un Stratejisi	8
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	9
İş Modelleri	10
Gelir Paylaşımı	10
Kamu İhale Kanunu Modeli	13
Yönetim Kurulu	17
Yönetim Kurulu	17
Üst Düzey Yönetim	20
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	21
a. Kurumsal Yönetim Komitesi	21
b. Denetim Komitesi	22
c. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi	23
Kurumsal Yönetimi İlgilendiren Diğer Hususlar	24
a. Bağış ve Yardımlar	24
b. İdari ve Adli Yaptırım	24
c. Pay Alımı	24
d. Ar-Ge Faaliyetleri	24
e. Şirketimiz ile ilgili devam etmekte olanlardan, nispeten diğerlerine göre daha büyük ölçekli davalar	24
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	29
Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	29
Genel Kurul Bilgileri	30
Olağan Genel Kurul	30
Olağanüstü Genel Kurul	30
Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	31
Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:	32
Piyasa Riski:	33

İÇİNDEKİLER

Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski: _____	34
Operasyonel Risk: _____	35
Stratejik ve Dış Çevre Riskleri: _____	35
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları _____	36
Bilgilendirme Politikası _____	37
Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi _____	38
Özel Durum Açıklamaları _____	39
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi _____	40
İnsan Kaynakları ve Politikası _____	42
Personel Yapısı _____	43
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları _____	44
Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası _____	45
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk _____	46
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi _____	47
Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler _____	47
Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler _____	50
Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi _____	58
Gayrimenkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi _____	61
Dönem Bilançosu Tarihinden Sonraki Olaylar _____	68
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller _____	69
Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller _____	69
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar _____	71
Güncel Projelerimiz _____	72
Varlıkların Ekspertiz Değerleri _____	72
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları _____	72
Portföy Sınırlamaları _____	72
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler _____	73
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf _____	73
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri _____	73
Özet Mali Bilgiler _____	76
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler _____	78

İÇİNDEKİLER

Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşi	78
Bağımsız Denetim Şirketi	78
Ekspertiz Şirketleri	78
Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	78
YMM	78
Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	78
Avrupa Yakası Rezerv Alanları Kentsel Tasarım Projesi	79
Ekler	80
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	80
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	80
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	80
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	80
5. Bina Stokları Özet Tablosu	80
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	80
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	80
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	80
9. Genel Kurul Sonucu 2012 Yılı Karı Dağıtım Kararı	80

Tablo ve Grafikler

<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı</i>	9
<i>Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı</i>	16
<i>Kurumsal Yönetim Komitesi</i>	22
<i>Denetim Komitesi</i>	22
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi</i>	23
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi</i>	41
<i>Bazı Ülkelerin Büyüme Tahminleri</i>	49
<i>Türkiye'nin Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre - %)</i>	51
<i>Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İstihdam ve İşsizlik Oranları</i>	52
<i>Türkiye ve Seçilmiş Ülkelerin GSYH-2012 Yılı(%)</i>	53
<i>Orta Vadeli Plan Göstergeleri (OVP-Kalkınma Bakanlığı)</i>	54
<i>Cari Denge (Ekonomi Bakanlığı-TÜİK Verilerine Göre)</i>	55
<i>Tüketici Fiyatları Endeksi</i>	56
<i>Nüfus Potansiyeli</i>	61
<i>TÜİK Verilerine Göre Hane Halkı/Konut İhtiyacı Tahmini</i>	62
<i>Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler</i>	64
<i>Sektörel Güven Endeksleri</i>	64
<i>Sektörel Güven Endeksleri, Alt Kalemleri ve Değişim Oranları</i>	65
<i>Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller</i>	69
<i>Bağımsız Ünite Satışları</i>	70
<i>Bir Yıllık Pay Senedi Performansı</i>	73
<i>01.01.2013 – 30.09.2013 Tarihleri Arası Pay Senedinin Performansı</i>	74
<i>Bir Yıllık Pay Senesi Hacimi</i>	74
<i>BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl)</i>	75
<i>Dönem Bazında Finansal Veriler</i>	76
<i>Finansal Rasyolar</i>	77

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları



Değerli Ortaklarımız,

Gayrimenkul sektörü için oldukça hareketli geçen 2013 yılının üçüncü çeyreğini geride bırakmış bulunmaktayız. Bu dönem içerisinde özellikle alternatif yatırım araçlarında gözlenen volatilité, gayrimenkul sektörünün cazibesini daha üst seviyelere taşıdı ve bu koşullar inşaat sektörünün ekonominin parlayan yıldızı olma özelliğini korumasını sağladı. Özellikle hükümetimiz ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanmış olan Türkiye'yi dönüştürecek ve tamamen yenileyecek, ülkemiz için katma değer yaratacak projeleri inşaat sektörünün gelecekteki yolunu çizecek ve Türkiye'nin kalkınmasına ve sektöre damga vuracak olan projeler olarak değerlendirmekteyiz. Türkiye topraklarının yaklaşık % 80'ninin deprem riski altında olduğunu da göz önünde bulundurulduğu takdirde kentsel dönüşüm projelerinin de zorunluluğu yadsınamaz bir hal almaktadır.

İnşaat sektörünü atağa geçirecek olan bütün bu yenilikçi projelerin yanında 2013 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinde yakalamış olduğumuz %4,4'lük büyüme ile büyüme kompozisyonunda dengenin sağlandığını ve diğer makroekonomik göstergelerde özellikle yüksek büyüme oranlarında yaşadığımız cari açığın ekonominin bütününde yarattığı yıpratıcı etkilerinin silindiğini görmekteyiz. 2. Çeyrekte kaydedilen %4,4'lük büyüme ile iç talebin kabul edilebilir seviyelere geri çekildiği ve böylece cari işlemler hesabının iyileşmesi göze çarpmaktadır. Bu dönem içerisinde TCMB'nin gerek fiyat gerek finansal istikrarı destekleyici para politikalarını uygulamaya devam etmesi ve mali politikaların para politikasıyla entegre edilerek sürdürülmesi ülkemizin makroekonomik görünümünü güçlendirmiştir. Bununla birlikte Orta Vadeli Program Hedefleri'ne göre gayrimenkul sektöründe dikkat edilmesi önemli bir veri olarak kabul edilen Kişi Başına Düşen Milli Gelirin 2015 yılında 12.859 dolar seviyesinde olması beklenmektedir. Ayrıca, gayrimenkul sektöründe önemli büyüklüklerden olan Türkiye nüfusu 2012 yılsonu itibariyle 75,6 milyondur ve bu nüfusun yaklaşık yarısı 30,1 yaşın altındadır. Türkiye'de nüfus artış hızı %1,2 iken AB ülkelerinde ortalama %0,3, Almanya'da ise %-0,1 olarak gerçekleşmektedir. Bu durum konuta olan talebin tartışılmaz bir şekilde devam edeceğini göstermektedir. Nitekim Emlak Konut, Türkiye'nin ülke nüfus projeksiyonlarına ve sosyal gereksinimlerine uygun, ekolojik sürdürülebilirliğin sağlandığı, sağlam ve nitelikli projeler geliştirmeyi ilke edinmiştir.

GENEL MÜDÜRÜMÜZÜN YORUMLARI



2013 yılı içerisinde Emlak Konut faaliyetlerine çok başarılı ihaleler gerçekleştirerek devam etmiştir. Yılın ilk üç çeyreğinde 18 projenin ihalesi gerçekleştirilmiştir ve gerçekleştirilen 18 ihalenin 10'unda Kamu İhale Kanunu modeli kullanılmış 8 ihalede ise Gelir Paylaşımı Modeli kullanılmıştır. Ayrıca bu sene içinde gerçekleştireceğimiz diğer Gelir Paylaşımı Modeli İhalemizin bilgileri de “Kamuyu Aydınlatma Platformu” nda kamuyla paylaşılmıştır. 2013 yılı Ağustos ayı itibariyle 9262 adet bağımsız ünitenin satışı gerçekleştirilmiş ve bu satışlardan elde edilen toplam gelir 2013 yıllık satış gelir hedefi olan 4 milyar TL' yi 2013 yılı Ağustos ayı itibariyle geçerek Emlak Konut tarihinde yeni bir rekor kırılmasını sağlamıştır. 2013 yılı yıllık satış adeti hedefi olan 15000 bağımsız ünite hedefi ise yeni satışa çıkacak olan ve devam eden projelerimizden yapılan satışlarla yakalanacaktır. Özellikle yeni satışına başladığımız Bahçekent projemizden satışa çıkardığımız 765 adet konuta gelen 2875 adet talep ve yine Başakşehir Emlak Konutları projemizden satışına yeni başladığımız 1000 adet konuta gelen 25.256 adet talep Emlak Konut projelerine duyulan itimadın ve vasıflı projelerin uygun fiyat politikası ile tüketiciye sunulduğu takdirde ulaşılacak yüksek talebin en

büyük göstergesidir. 2013 yılı 3. Çeyreğinde realize edilen 886 milyon TL karımız da 2010 ve 2011 yılında yapmış olduğumuz arsa yatırımlarının ve ihale kararlarımızın doğruluğunu kanıtlar niteliktedir.

Emlak Konut olarak 60 yıl boyunca sürdürdüğümüz misyon ve vizyonumuzla ve yaklaşık yarım asırlık tecrübemizle ülkemize hizmet vermeye devam edeceğimize ve konut alıcıları tarafından da kabul görmüş markamızla gelecek nesiller için ekolojik değerlerin korunduğu yaşanabilir, sağlıklı kentler oluşturacağımıza ve ülkemizin inşaat sektörü alanında kalkınmasında öncü olarak görev alacağımıza söz veriyoruz.

Emlak Konut Genel Müdürü olarak, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına siz değerli ortaklarımıza, marka ismimize sonsuz güven duyan konut alıcılarımıza ve daha çok sayıda yenilikçi projelere birlikte imza atacağımıza inandığımız iş ortaklarımıza içtenlikle teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

Murat Kurum



Şirket Tanıtımı

- 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.
- 60 yıldır sürekli yenilenen yönetim anlayışı ve kurum kültürü ile tüm menfaat sahiplerinin güven duyduğu bir kurum haline gelmiştir.
- Şirketimiz uzun yıllarda yarattığı marka değeri ile gayrimenkul sektöründe standartları daima yukarıya çekecek bir yönetim anlayışına sahiptir. Özellikle inşaat sistemleri, tasarım, çevreye duyarlılık ve iş yapım şekilleri ile lider ve örnek model olma görevini, sosyal bir bilinçle yerine getirmektedir.
- Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye' de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.
- Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Bu konularda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana amacımızdır. Bununla birlikte sektördeki öncü rolümüzün verdiği bilinçle, bir Türk Şirketi olarak konuyla ilgili, olası küresel gelişmeleri de dikkatle takip etmekteyiz.
- Şirketimizin 2.500.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket'in %25 oranındaki pay senedine karşılık gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz Borsa İstanbul'un BIST 30, BIST 100, BIST GYO., endekslerine dâhildir.



Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı

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

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI

- Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişiliğine dönüştürüldükten sonra ilgili mevzuat hükümlerince hareket etmektedir.
- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştirak konusu; Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
- Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari üniteler, eğitim birimlerini, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştirak etmektedir. Şirketimiz, SPK'nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

Şirketimizin iletişim bilgileri aşağıdadır:

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

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

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

Tel : 0216 579 1515
Faks 1 : 0216 579 1699
Faks 2 : 0216 456 4875
e-posta : info@emlakkonut.com.tr
Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

STRATEJİK PLAN VE ANA YÖNETİŞİM HEDEFLERİMİZ

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

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

Vizyon

Yurt içinde elde ettiğimiz başarılı konumumuzu, yurtdışında da sürekli geliştirerek, 2027 yılı sonunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hizmetlerinde dünya ölçeğinde bir kurum olmak. Girişimci, dinamik ve yetkin kadromuz ve müşteri odaklı yaklaşımımızla dünyanın çeşitli ülkelerindeki yerel mimari özellikleri ve Türk mimarisini bütünleştiren, çağın ihtiyaçlarına ve çevreye uyumlu, özgün projelere imza atarak ülkemizi temsil etmektir.

Misyon

Teknolojik değişimi takip ederek sektördeki öncü konumunu korumak, yeni bir mimari anlayışla planlı yerleşim alanları inşa ederek insanlara kaliteli, huzur ve mutluluğa katkı sağlayan konutlar sunmak; elde edeceği gelirlerle düşük gelirli insanları tabii afetlere dayanıklı ve estetik konut sahibi yapabilecek projeler üretmek, ortaklarına maddi ve manevi kalkınma imkanları sunmaktır.

EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

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

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

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

TİCARET ÜNVANI / ADI SOYADI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama	253.369.919,00	25.336.991.900
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	73.602,09	7.360.209
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	695,63	69.563
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	8,95	895
Veysel Ekmen	B	Hamiline	0,01	1
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	0,01	1
Volkan Kumaş	B	Hamiline	0,01	1
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	B	Hamiline	93.730,27	9.373.027
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	625.000.000,00	62.500.000.000
		Toplam	2.500.000.000,00	250.000.000.000

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 yapılmıştır.

- Emlak Konut GYO A.Ş.’nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir. Bu modeller sürekli iyileştirme anlayışında geliştirilip uygulanmaktadır. Yöntemlerimiz hem finansal hem de inşaat aşamasını kapsayıp sürecin sağlıklı bir biçimde tamamlanmasını hedeflediğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.
- Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet, risk kontrolü gibi içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri, sağlığı, denetimi açısından da önemli bir katkı sunmaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş., iki iş modeli altında projelerini geliştirmektedir. Birincisi “**Gelir Paylaşımı Modeli (GPM)**”, ikincisi ise ‘**Kamu İhale Kanunu Modeli (KİK)**’dir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları TOKİ’den, Emlak Bankası’ndan aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay verildiğinde eklenir.
- Şirketimizin 60 yıldır büyük bir özenle oluşturageldiği marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

Gelir Paylaşımı

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

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

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

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



Arsanın Tedariki

- Ana Kaynak: **TOKİ'den ihalesiz olarak arsa satın alma**
- 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar

Yüklenicinin Yükümlülükleri

- Projenin geliştirilmesinden finansmanına, satış ve fiyatlamaya kadar **tüm süreçten sorumludur.**
- Emlak Konut tasarım ve inşaat pazardan pazarlamaya; satış sözleşmelerinden proje planlarına onay vermeye ve yapı denetimi yapmaya kadar tüm proje döngüsünün kontrolünü sürdürmektedir.

Riskin Devri

- Geliştirme sürecine dair **risklerin büyük bir bölümünü Yüklenici üstlenir.**
- Emlak Konut'un projeye sağladığı arsa ve üretilen konutların satılmama riski dışında, projeyi geliştirme ve finansman ile ilgili olarak üstlendiği risk düşüktür.
- Bu yapı, **Emlak Konut GYO A.Ş.'nin büyük projelere odaklanmasına** imkan vermektedir.

Gelirler

- Yüklenici **Emlak Konut GYO A.Ş.'ye asgari seviyede bir gelir garanti eder. Bu gelir, proje geliştirilecek olan arsanın, ihale edilmeden önce yaptırılan ekspertiz değeri kadar veya üzerindedir.**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2013 yılının ilk 9 ayı içerisinde gerçekleştirdiği Gelir Paylaşımı ihaleleri bilgileri şöyledir;

İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin 1. Oturumu 20.03.2013 tarihinde, 2. Oturumu 28.03.2013 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif "**TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ KOZKEN İNŞ. TAAH. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):525.500.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):190.231.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 36,20 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 07.06.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 07.06.2013 tarihinde yapılmıştır.

İstanbul Başakşehir Ayazma 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin 2.oturumu 05.02.2013 Salı günü gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif "**ÖZÜLKE İNŞ. TİC. A.Ş. ~ ÖZ-KAR İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):723.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):202.440.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 28,00 olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi ÖZÜLKE İNŞ. TİC. A.Ş. ~ ÖZ-KAR İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ile 02.04.2013 tarihinde imzalanmıştır.

İstanbul **Gaziosmapaşa Küçükköy 2. Etap Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi** İhalesinin 1.oturumu 02 04 2013 tarihinde, 2. Oturumu ise 11.04.2013 tarihinde yapılmıştır. İhalede en yüksek teklif **Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):352.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı

İŞ MODELLERİ

Toplam Geliri (ASKŞPTG):105.600.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 30,00 olarak verilmiştir. 07.06.2013 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmış ve yer teslimi 07.06.2013 tarihinde yapılmıştır.

07.05.2013 tarihinde 1.Oturumu gerçekleşen **İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi** ihalesinin 2.oturumu 15.05.2013 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif "**BE-MA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):530.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):148.400.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 28,00 olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi BE-MA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ ile 03.07.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 08.07.2013 tarihinde yapılmıştır.

09.05.2013 tarihinde 1.Oturumu gerçekleşen **İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi** ihalesinin 2.oturumu 17.05.2013 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif "**EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ MYMETROPOL YAPI İNŞ. TİC. LTD.ŞTİ. ~ SENA GAYRİMENKUL YAT. TİC. A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):302.680.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):105.968.270,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 35,01 olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi "**EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ MYMETROPOL YAPI İNŞ. TİC. LTD.ŞTİ. ~ SENA GAYRİMENKUL YAT. TİC. A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI**" ile 02.08.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 13.08.2013 tarihinde yapılmıştır.

25.07.2013 tarihinde 1.Oturumu gerçekleşen **İstanbul Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi** ihalesinin 2.oturumu 01.08.2013 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif "**MAKRO İNŞ. TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):184.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):51.520.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 28,00 olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi "**MAKRO İNŞ. TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI**" ile 20.09.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 27.09.2013 tarihinde yapılmıştır.

İstanbul Hoşdere 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin 2.oturumu 23.09.2013 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif "**İZKA İNŞAAT TAAH. MÜH. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):320.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):80.832.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):% 25,26 olarak verilmiştir. Teklifler değerlendirme aşamasındadır.



Kamu İhale Kanunu Modeli



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

Şirketimiz Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında belirli projeler geliştirmeye devam etmektedir. Kamu İhale Kanunu modelinde Şirket, ihaleden önce teknik incelemeleri ve araştırmaları tamamlamakta ve inşaat ruhsatı için başvuru yapmaktadır. Kamu İhale Kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modeldir.

Modelin işleyişi aşağıda ayrıntılı olarak ifade edilmiştir;

- Emlak Konut GYO A.Ş., TOKİ' den ve diğer kaynaklardan satın alınan veya Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar üzerinde proje geliştirir.
- Kamu İhale Kanunu Modeli ile Emlak Konut GYO A.Ş. işi, en düşük teklifi veren yükleniciye ihale eder ve konut satışlarını kendisi gerçekleştirir.

İŞ MODELLERİ

- Söz konusu model ile geliştirilen projelerde, proje finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesi, bununla ilgili finansmanın sağlanması ve inşa edilen konutların pazarlanmasına kadar tüm süreçlerden Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.
- Satışlardan elde edilen gelirlerin tamamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nde kalmaktadır.
- Bu tip konut projeleri daha çok orta gruba ait vatandaşların ev sahibi olmasını sağlamak ve yapı ıslahı için uygulanmaktadır.

Şirketimizin kullandığı ikinci proje geliştirme modeli, inşaat endüstrisinde geleneksel olarak kullanılan bir yöntem olan kamu ihale kanunu sürecini kapsamaktadır. Kamu İhale Kanunu Modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesinden, yapılan konutların pazarlanmasından ve satılmasından Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.

Şirketimiz Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında belirli projeler geliştirmeye devam etmektedir. Kamu İhale Kanunu modelinde Şirket, ihaleden önce teknik incelemeleri ve araştırmaları

tamamlamakta ve inşaat ruhsatı için başvuru yapmaktadır. Kamu İhale Kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modeldir. Bu model çerçevesinde, Şirket bir yüklenici seçmek için Kamu İhale Kanunu uyarınca yapım ihalesi düzenlemektedir. Şirket aynı zamanda bağımsız bölümlerin satış ve pazarlamasından da sorumludur. Ayrıca bu model, kapsamında geliştirilen projelerde konut ve ticari bölümlerin satışından sağlanan tüm gelir Şirket bünyesinde kalmaktadır. Şirketin yapım ile ilgili masrafları yükleniciye yapılacak aylık hak ediş ödemelerinden oluşmaktadır. Şirket hak edişler ve diğer proje masraflarından (reklam, tanıtım, ruhsat, pazarlama ve benzeri diğer masraflar) sorumludur.

Emlak Konut 2004 yılından bu yana 23 Kamu İhale Kanunu Modeli Konut projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 12'si tamamlanmıştır ve diğer 11 proje için çalışmalar devam etmektedir. Tamamlanan 12 KİK projesinde toplam 8613 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmiştir. Tamamlanan Kamu İhale Kanunu Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Gebze Emlak Konutları 2, Tuzla Emlak Konutları 2, Körfezkent 2, Gebze Emlak Konutları 1, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Selimpaşa Emlak Konutları, Burgazkent, Lüleburgaz Çarşısı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir. Devam eden 11 KİK projesinde toplam 6446 adet satılabilir bağımsız ünite üretilecektir. Yapı- inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp sözleşmesi imzalanmış olan Kamu İhale Kanunu Konut Projelerinin isimleri; Tuzla Emlak Konutları 1, Sultanbeyli Emlak Konutları, Körfezkent 3, Ataşehir Resmi Kurum Binası, Bahçekent Emlak Konutları 1, Bahçekent Emlak Konutları 2, Bahçekent Emlak Konutları 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 1, Emlak Konut Başakşehir Evleri 2, Emlak Konut Başakşehir Evleri 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 4 olarak onaylanmıştır.



Kamu İhale Kanunu Modeli ile devam eden projelerimizin detaylı bilgileri aşağıdaki gibidir:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Kamu İhale Kanunu Modeli çerçevesinde ihale edilen **“İstanbul Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Projesi”** kapsamında 436 konut üretilecektir. Proje sözleşmesi, Yüklenici "İlgın İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş." ile 01.03.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 08.03.2013 Cuma günü yapılmıştır.

Kamu İhale Kanunu Modeli ile ihale edilen **“Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Projesi”** kapsamında 776 adet konut ve 98 adet ticari ünite üretilecektir. Proje sözleşmesi Yüklenici "Mustafa Ekşi İnş. San. Tur. Tic. Ltd. Şti. ~ Aydur İnş. Taah. Tic. ve San. Tur. Taş. Hiz. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile 20.03.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 25.03.2013 Pazartesi günü yapılmıştır.

Şirketimiz projelerinden **“İstanbul Ataşehir Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”**nin ihale süreci tamamlanmış, Yüklenici “Turyapı İnş. Taah. Tic. San. A.Ş.” ile 06.05.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 10.05.2013 tarihinde yapılmıştır.

Şirketimiz projelerinden **“Bahçekent Emlak Konutları 1 Projesi”** kapsamında 682 konut üretilecektir. Proje sözleşmesi, Yüklenici "Egemen İnşaat ve Tic. A.Ş." ile 18.06.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 21.06.2013 tarihinde yapılmıştır.

Şirketimiz projelerinden **“Bahçekent Emlak Konutları 2 Projesi”** nin sözleşmesi yüklenici “İlgın İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş.” ile 19.06.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 21.06.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 824 konut üretilecektir.

Şirketimiz projelerinden **“Bahçekent Emlak Konutları 3 Projesi”** nin sözleşmesi, Yüklenici “Zek-San İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti.” ile 21.06.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 21.06.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 282 konut üretilecektir.

“Emlak Konut Başakşehir Evleri 1” Projesinin sözleşmesi Yüklenici “TÜRKERLER İNŞ. TUR. MADEN. ENR. ÜRETİM TİC. VE SAN A.Ş.” ile 12.08.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 16.08.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 1099 bağımsız ünite üretilecektir.

“Emlak Konut Başakşehir Evleri 2” Projesinin sözleşmesi Yüklenici “Öz-Kar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.” ile 29.07.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 29.07.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 456 bağımsız ünite üretilecektir.

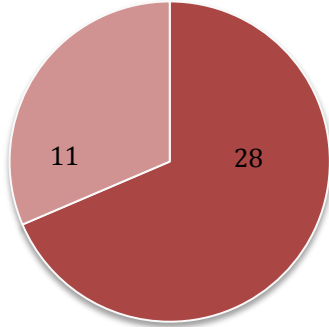
“Emlak Konut Başakşehir Evleri 3” Projesinin sözleşmesi Yüklenici “ALTINDAĞ İNŞAAT TAAH. TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.” ile 02.09.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 04.09.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 510 bağımsız ünite üretilecektir.

“Emlak Konut Başakşehir Evleri 4” Projesinin sözleşmesi Yüklenici “MAKSEM YAPI TİCARET A.Ş. ~ CENT YAPI İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI” ile 02.09.2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 04.09.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 608 bağımsız ünite üretilecektir.

İŞ MODELLERİ

Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı

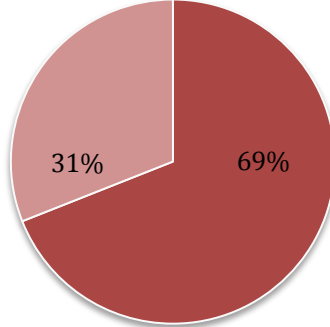
İş Modeline Göre Projelerin Toplamı



- Gelir Paylaşımı Modeli
- Kamu İhale Kanunu

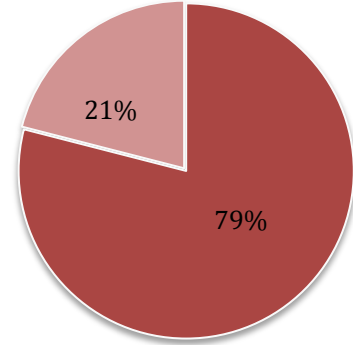
Projeler Toplamı

Devam eden proje sayısı: 35



- Gelir Paylaşımı Modeli
- Kamu İhale Kanunu

İhale edilen projelerdeki toplam arsa alanı: ~ 2.64 milyon m²



- Gelir Paylaşımı Modeli
- Kamu İhale Kanunu

Kaynak: Şirket verileri, 30.09.2013 itibariyle



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 kararları alır.

Kurumumuzun uyması gereken düzenlemeler gereği, 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren, SPKr'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği uyarınca, esas sözleşmede gereken düzenlemeler yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş'nin 2012 hesap yılına ait Genel Kurulu 8 Mayıs 2013 tarihinde şirket merkezimizde gerçekleştirilmiştir.

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.

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.

YÖNETİM KURULU

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.

Şirketimizin 8 Mayıs 2013 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulumuzun ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

TTK'nun 366 'ncı madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan YETİM'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye Veysel EKMEK'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Murat KURUM, Mehmet Ali KAHRAMAN, Ali Seydi KARAOĞLU, Muhammet Haluk SUR ve Volkan KUMAŞ'ın seçilmelerine,

Ertan YETİM, Veysel EKMEK, Murat KURUM, Mehmet Ali KAHRAMAN, Ali Seydi KARAOĞLU, Muhammet Haluk SUR ve Volkan KUMAŞ 'ın uhdesinde bulunan 1. derece imza yetkilerinin devamına, bu hususların tescil ve ilan edilmesine, karar verilmiş olup keyfiyet KAP da duyurulmuştur.

YÖNETİM KURULU

İsim	Görev	Meslek	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu
Ertan YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	Başkan Vekili		A - B
Veysel EKMEN	Başkan Vekili / Bağımsız Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Y.K. Üyesi	0,000000000004	B
Murat KURUM	Üye / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Y.K. Üyesi		A - B
Ali Seydi KARAOĞLU	Üye	İşletme	Y.K. Üyesi		A - B
M. Ali KAHRAMAN	Üye	Şehir ve Bölge Plancısı	Y.K. Üyesi		A - B
M. Haluk SUR	Bağımsız Üye	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Y.K. Üyesi	0,000000000004	B
Volkan Kumaş	Bağımsız Üye	Avukat	Bağımsız Y.K. Üyesi	0,000000000004	B

Yönetim Kurulu üyelerinin son durum itibari ile Şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

Sayın **Ertan Yetim**, Toplu Konut İdaresi'nde Uzman olarak 23.03.2007 tarihinden itibaren çalışmaktadır.

Sayın **M. Haluk Sur**, halen ULI Türkiye Başkanlığı, Paladin Realty Partners- Eur Asia Yönetim Kurulu Başkanlığı, Bimeks- Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Forum İstanbul icra kurulu üyesi, Cushman & Wakefield İstanbul Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir.

Sayın **Volkan Kumaş**, serbest olarak avukatlık mesleğini icra etmektedir.

Sayın **M. Ali Kahraman**, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

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.

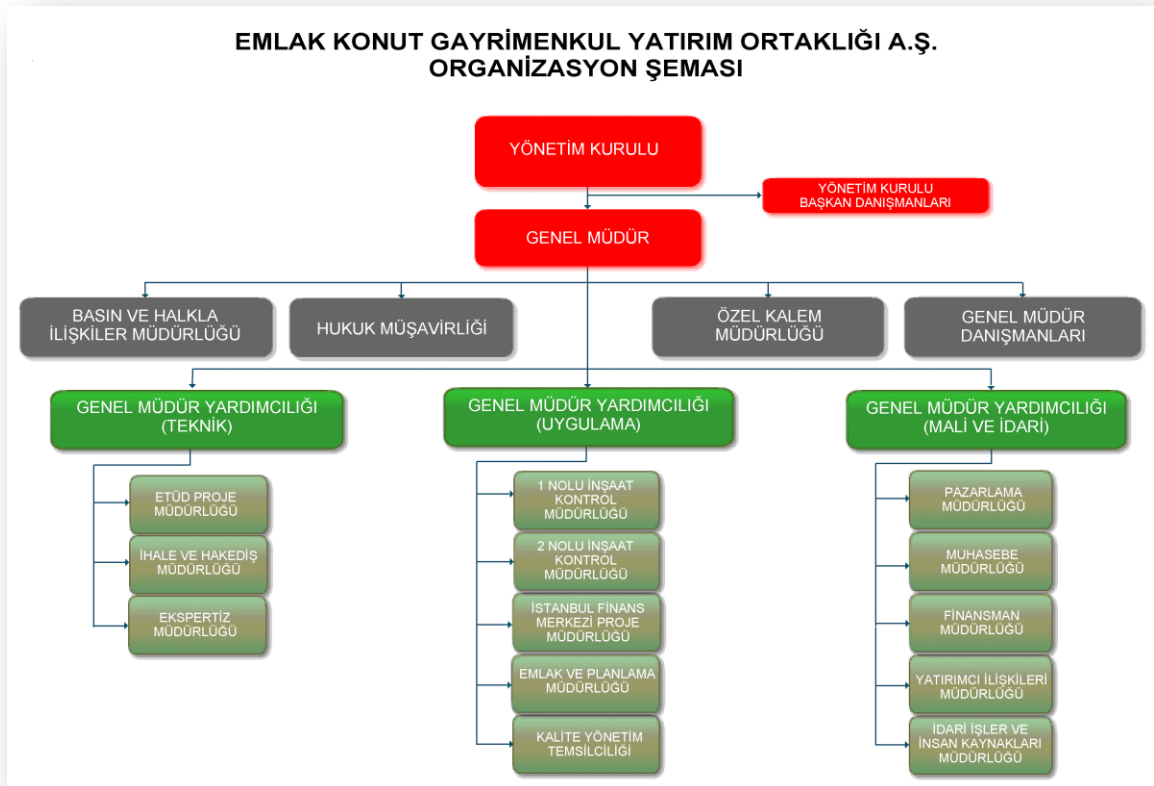
Şirketimizde Genel Müdürlük görevini Sayın **Murat KURUM**, Mali ve İdari Genel Müdür Yardımcılığını Sayın **Hakan AKBULUT**, Teknik İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığını Sayın **Sinan AYOĞLU**, Uygulamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığını, Sayın **Metin TEKİN** yürütmektedir.

17.07.2013 tarihli Şirket Genelge No: 332 ile

1. Şirketimiz I. Hukuk Müşaviri İbrahim Keskin'in, Hukuk Müşavirliği bünyesinde Avukat olarak atanmasına,
2. I. Hukuk Müşaviri görevine, Hukuk Müşaviri Hüseyin Turan'ın atanmasına, karar verilmiştir.

27.08.2013 tarihli Şirket Genelge No: 333 ile

1. Şirketimiz I. Hukuk Müşaviri Hüseyin Turan'ın Genel Müdür Danışmanı (Hukuk) olarak atanmasına,
2. I. Hukuk Müşaviri görevine T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Hukuk Müşavirliğinde Müşavir Avukat Kadrosunda görev yapan Nurettin Şam'ın bütün hak ve mükellefiyetleri T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığında saklı kalması kaydıyla, Şirketimiz I. Hukuk Müşaviri görevine atanmasına, karar verilmiştir.



Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

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

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

Yönetim Kurulumuz faaliyetleri esnasında komite çalışmalarından da faydalanmaktadır. Komitelerin yaptığı çalışmalar ve bunlarla ilgili kararlar Yönetim Kuruluna Öneri olarak sunulmakta son değerlendirme Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Toplantısında;

- Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK Yönetim Kurulu Üyesi Ali Seydi KARAOĞLU ve Yönetim yer Kurulu Üyesi Mehmet Ali KAHRAMAN'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Denetimden Sorumlu Komite'de görev almak üzere Şirketimiz bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Veysel EKMEK, Muhammet Haluk SUR ve Volkan KUMAŞ 'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Veysel EKMEK 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK Yönetim Kurulu Üyesi Ali Seydi KARAOĞLU ve Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali KAHRAMAN'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi üyelerinin KAP ve Şirketimiz internet sitesi aracılığı ile kamuoyuna açıklanmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz mevzuat gereği kurulan komiteler ve üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

a. Kurumsal Yönetim Komitesi

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

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEN	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	28 Mayıs 2013
M.Ali KAHRAMAN	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013
Ali Seydi KARAOĞLU	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013

Şirketimizin 8 Mayıs 2013'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Oluşturulması, Görev ve Çalışma Esaslarının Belirlenmesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin atanması hakkında 28.05.2013 tarihindeki Toplantı Sonucu Yönetim Kurulu Tarafından karara bağlanmıştır.

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitemizin yaptığı toplantı ve gündem maddeleri aşağıda ifade edilmiştir.

Aday Gösterme Komitesi Kararları

- 11.02.2013: Bağımsız yönetim kurulu üyelikleri için adayların belirlenmesi hakkında

Ücret Komitesi Kararları

- 15.07.2013: 2013 Yılı 2. Dönem (01.07.2013 – 31.12.2013) Personel Ücret Artışı hakkında
- 18.01.2013: 2013 Yılı 1. Dönem (01.01.2013-30.06.2013) Personel Ücret Artışının belirlenmesi hakkında

b. Denetim Komitesi

Denetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEN	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	28 Mayıs 2013
M.Haluk Sur	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013
Volkan KUMAŞ	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

Şirketimizin 8 Mayıs 2013'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Denetim Komitesi'nin Oluşturulması amacıyla 28.05.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karar gereği yapılan görevlendirme aşağıda ifade edilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite'de görev almak üzere Şirketimiz bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri **Veysel EKMEN**, **Muhammet Haluk SUR** ve **Volkan KUMAŞ** 'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve **Veysel EKMEN** 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir.

Denetim Komitemizin yaptığı toplantı ve gündem maddeleri aşağıda ifade edilmiştir.

- 06.08.2013: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 24.04.2013: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 14.03.2013: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

c. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Şirketimizin 8 Mayıs 2013'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Risk Yönetimi Komitesi'nin Oluşturulması amacıyla 28.05.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karar gereği yapılan görevlendirme aşağıda ifade edilmiştir.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Veysel EKMEN** Yönetim Kurulu Üyesi **Ali Seydi KARAOĞLU** ve Yönetim Kurulu Üyesi **Mehmet Ali KAHRAMAN**'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Veysel EKMEN** 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEN	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	30.Nisan.2012
M.Ali KAHRAMAN	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	30.Nisan.2012
Ali Seydi KARAOĞLU	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	30.Nisan.2012

Riskin Erken Saptanması Ve Yönetimi Komitesi 2013 yılında 8 farklı konuyla ilgili toplantı yapmıştır. Toplantıların detayları aşağıdaki gibidir:

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

- 30.01.2013: T.C. Merkez Bankası'na 3328/10 Parseldeki Arsanın Satışı hakkında
- 08.02.2013: Sermaye artırımı hakkında
- 22.04.2013: İstanbul İli, Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi ve Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahalleri'nde bulunan ve mülkiyeti TOKİ' ye ait arsaların Alımları hakkında
- 30.05.2013: Yıldız Holding A.Ş. Mülkiyeti 14 Adet Taşınmazın Satın Alınması Hk.
- 30.05.2013: Emlak Konut GYO A.Ş. Paylarının İkincil Halka Arzı- Fiyat Aralığının Belirlenmesi ile İlgili Esaslar hk.
- 30.05.2013: Fiyat Aralığının Belirlenmesi hk.
- 07.06.2013: İkincil Halka Arzın Ertelenmesi hk.
- 02.08.2013: Bulvar 216 Projesinin Satışı hk.

Kurumsal Yönetimi İlgilendiren Diğer Hususlar

a. Bağış ve Yardımlar

8 Mayıs 2013 Tarihine yapılan Genel Kurulu gündemimizin 10.maddesinde ilgili durum konuşulup müzakere edilip oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş tarafından 2012 yılı içerisinde herhangi bir bağış veya yardımda bulunmamıştır. 2013 yılında herhangi bir bağış yapılmasının planlanmadığı belirtilmiştir.

b. İdari ve Adli Yaptırım

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

c. Pay Alımı

Emlak Konut GYO A.Ş'nin ilgili dönemde iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

d. Ar-Ge Faaliyetleri

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

e. Şirketimiz ile ilgili devam etmekte olanlardan, nispeten diğerlerine göre daha büyük ölçekli davalar

I. Mavişehir Pelikan Evleri Projesi

Esas Numarası	: 2013/50 (Eski No: 2009/775)
Mahkeme	: İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret
Davacı	: Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş. (Albayrak Turizm)
Davalı	: Emlak Konut

Mavişehir Pelikan Evleri projesinin yüklenicisi Albayrak Turizm projesinin tamamlanmasını takiben 07.07.2009 tarihinde projeye ilişkin akdedilmiş gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesinin uyarlanması talebiyle işbu davayı açmıştır. Davacı, esas olarak yüklenicinin Emlak Konut'a

ödemekle yükümlü olduğu gelir payı oranının ihalede belirtilen satış geliri rakamı üzerinden değil, bağımsız bölümlerin dava tarihindeki reel değeri üzerinden belirlenmesini talep etmektedir.

II. Misstanbul Projesi

Esas Numarası : 2009/1221

Mahkeme : Kadıköy 1. Asliye Ticaret

Davacı : Tek Çelik İç ve Dış Tic. İnş. San. A.Ş.-Mehmet Çelik Ortak Girişimi (Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi)

Davalı : Emlak Konut

Tek Çelik-Mehmet Çelik ortak girişimi, Misstanbul projesi inşaatına ilişkin olarak sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ve protokol no. 3'ün hükümsüz kalması talepleri ile işbu davayı açmıştır.

02.11.2011 tarihinde mahkeme, sözleşmenin yapıldığı 2005 yılından bu yana ülkemizde çok ciddi enflasyon ya da devalüasyon yaşanmamış, sözleşmenin tarafları yönünden olağanüstü ve beklenmeyecek bir ekonomik tablo oluşmadığı, ekonomide dalgalanma kabul edilse bile tacir olan davacının basiretli davranması ve olabilecekleri öngörmesi bekleneceğinden dava konusu sözleşmenin uyarlanmasının kabulü için gerekli öngörülemezlik koşulunun gerçekleşmediğini belirterek davanın reddine karar vermiştir. Davacıların 10.02.2012 tarihli temyiz istemine karşı Emlak Konut ise 13.02.2012 tarihli dilekçesinde Yargıtay'dan onama talebinde bulunmuştur. Hâlihazırda temyiz incelemesi devam etmektedir.

III. Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi

Esas Numarası : 2009/850

Mahkeme : İstanbul 10. Asliye Ticaret

Davacı : Bozoğlu İnşaat Taahhüt Ve Tic Ltd Şti.

Davalı : Emlak Konut

Yüklenici 24.12.2009 tarihinde sözleşmenin haksız fesih edildiği iddiasıyla Emlak Konut'a karşı İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde işbu tazminat davasını açmıştır. Davacı, feshin geçersizliğinin tespitine kadar sözleşme kapsamında Emlak Konut'a verilmiş olan 10.400.000 TL değerindeki teminat mektubunun nakde çevrilmemesine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve haksız fesih nedeniyle fazlaya ilişkin haklar saklı olmak kaydıyla 8.000 TL'nin tahsilini talep etmiştir. Davacının ihtiyati tedbir talebi mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Davacı ayrıca Emlak Konut ile aralarında imzalamış oldukları sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğunu ve tek taraflı olarak Emlak Konut tarafından fesih edilmesinin geçersiz olduğunu iddia etmiştir. Diğer taraftan, Emlak Konut'un yapı denetim firması olan Aden Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin sözleşmesini feshetmesi ve yeni bir denetim firması tutmaması sonucu hem projeye ilişkin yapı ruhsatının alınamamış olmasından hem de iskân alınmayarak inşaatın 10 ay

mühürlenmesinden sorumlu olduğunu ileri sürmüştür. Emlak Konut, davacı ile arasında akdedilen sözleşmenin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi olduğunu savunmuştur.

IV. Ağaoğlu Maslak 1453

Esas Numarası : 2010/2191

Mahkeme : İstanbul 1. İdare

Davacı : Davanın açılması tarihi itibarıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi

Davalı : TOKİ - İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Davalı Yanında Müdahiller: Emlak Konut ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.

Ağaoğlu Maslak 1453 projesine ilişkin 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyesi olan 9 kişi tarafından TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine işbu dava açılmıştır.

Emlak Konut 01.02.2011 tarihinde mahkemeden davaya müdahil olma talebinde bulunmuş ve dava konusu planların sağlıklı kentsel mekanların oluşumu ve kamu yararı açısından daha faydalı bir hale dönüşmesini sağladığını ileri sürerek davanın reddini istemiştir. Mahkeme 01.04.2011 tarihli kararında Emlak Konut'un müdahil olmasını kabul etmiş ve yürütmenin durdurulması istemi için keşif ve bilirkişi incelemesinin beklenmesine karar vermiştir. 02.06.2011 tarihinde ise Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. davalı yanında müdahil olmuştur.

Bilirkişi raporu, dava konusu plan ile parselde getirilen fonksiyonun yoğunluk, ulaşım, çevresel etkiler, yapılaşma ve benzer unsurları açısından önemli etkileri olduğu, dava konusu planın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı görüşündedir. Taraflarca yapılan itirazları müteakip mahkeme 12.07.2012 tarihinde dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların şehircilik plan ve ilkelerine plan bütünlüğüne ve kamu yararına uygun olup olmadığı konusunda ek rapor istenmesine karar vermiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan ek rapor doğrultusunda mahkeme 24.01.2013 tarihli kararıyla hukuka mevzuata şehircilik ilkelerine planlama tekniklerine ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı, Emlak Konut tarafından temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Hâlihazırda Ağaoğlu Maslak 1453 projesi inşaatı 16.09.2011 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları çerçevesinde yürütülmektedir.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2010/2480 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.8.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut

davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 8. İdare Mahkemesi 2010/2300 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 18.08.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Karar temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Esas Numarası : 2012/1913 E.

Mahkeme : İstanbul 1. İdare Mahkemesi

Davacı : Yusuf Özden

Davalı : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Davalılar yanında Müdahil: Emlak Konut

Davacı Yusuf Özden tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması ile Ağaoğlu Maslak 1453 proje inşaatının durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. 07.03.2013 tarihinde davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir. Hâlihazırda yargılama idare mahkemesi nezdinde devam etmektedir. Davacının Yürütmenin durdurulması talebinin reddine ilişkin karar aleyhine Bölge İdare Mahkemesine itiraz ettiği ilişkin herhangi bir tebligat Emlak Konuta yapılmamıştır.

Esas Numarası : 2013/134

Mahkeme : Danıştay 6. Daire

Davacı : TMMOB Şehir Plancıları Odası

Davalı : TOKİ

Davalılar yanında Müdahil: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Emlak Konut

Ağaoğlu Maslak 1453 projesinin de içerisinde yer aldığı Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepleriyle TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2012/401 E. sayılı dosyada dava açılmıştır.

Mahkeme görevsizlik kararı vererek dosyayı Danıştay 6. Daire'ye göndermiştir. Danıştay 25.09.2012 tarihli kararı ile "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın davalı idare yanında hasım mevkiine

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

alınmasına, yürütmenin durdurulması isteminin davalıların birinci savunması alındıktan veya yasal savunma verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Hâlihazırda yargılama devam etmektedir.

İlgili diğer hukuki süreçler şirketimizce dikkatle takip edilmektedir.

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 Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği madde 4.3 ana başlığı 'yönetim kurulunun yapısı-bağımsızlık şartları' altında toplanan 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.

01.07.2013 - 30.09.2013 tarihleri arasında **40 karar** alınmıştır. **01.01.2013 - 30.09.2013 tarihleri** arasında ise **128 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

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

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

Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2013 ile 31.03.2013 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır. 01.04.2013 ile 30.06.2013 tarihleri arasında ise yapılan ana sözleşme değişikliği ile ilgili bir önceki faaliyet raporumuz ve KAP platformunda gerekli açıklamalar yapılmıştır.

01.07.2013 ile 30.09.2013 tarihleri arasında şirketimiz ana sözleşmesinde değişiklik yapılmamıştır.

Genel Kurul Bilgileri

Olağan Genel Kurul

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' nin 2012 yılına ait Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı 8 Mayıs 2013 Çarşamba Günü Saat 09.00'da Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir, İSTANBUL adresinde, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü' nün 07.05.2013 tarih ve 90726394-81.13/4652 sayılı yazısı ile görevlendirilen **Bakanlık Temsilcisi Sn. Aysun TUNCER**'in gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesi ve ana sözleşmede öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi' nin 15 Nisan 2013 tarih ve 8300 sayılı baskısında, Yenigün Gazetesi'nin 13.04.2013 tarih ve 10269 sayılı baskılarında ve Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 12.04.2013 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

İlgili durum 10.4.2013'te KAP platformunda yayınlanmıştır. Şirketimiz internet sitesinde de genel kurul ile ilgili, Toplantı Daveti, Vekâletname Örneği, Ana sözleşme Tadil Metni, Yatırımcı İlişkileri bölümünde ortaklarımızın dikkatine sunulmuştur.

Genel Kurulumuzda ayrıca; 28481 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile bu Toplantılarda bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri hakkında Yönetmelik" 4. Maddesi uyarınca Şirketimiz pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş bulunan ve İç Yönerge okunmuş sayılması önerildi ve oybirliğiyle kabul edildi. İç Yönerge Genel Kurul'un onayına sunuldu ve oy çokluğu ile kabul edildi.

Olağanüstü Genel Kurul

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' nin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 23 Ağustos 2013 Cuma Günü Saat 15.00'de Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No.4 Ataşehir, İSTANBUL adresinde, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü' nün 22.08.2013 tarih ve 90726394-75.26302 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Aysun TUNCER'in gözetiminde yapılmıştır. Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesi ve ana sözleşmede öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi' nin 25 Temmuz 2013 tarih ve 8371 sayılı baskısında, Yenigün Gazetesi'nin 23 Temmuz 2013 tarih ve 10370 sayılı baskılarında ve Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 18.07.2013 tarihli iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Toplantı Gündemi

- 1- Açılış ve Divan Teşekkürü,
- 2- T. Emlak Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nın 28.08.1992 tarih ve 7 sayılı İnceleme Raporu ile ilgili olarak Şirketimiz Yönetim Kurulunun 25.08.1999 tarih ve 18 sayılı toplantısında alınan karar gereğince, GFCM firmasına yapılan ödemeler nedeniyle; Şirketimiz eski yöneticileri aleyhine açılmış bulunan ve halen İstanbul 19. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2013/111 E. sayılı dosyasında görülmekte olan Mali Sorumluluk/Rücu davasına devam edilebilmesi için anılan davaya icazet verilmesi, davanın takibi için Şirket Yönetim Kurulu ve dava tarihindeki denetçilere yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar alınması,
- 3- Temenniler ve Kapanış.

Konuyla ilgili 17 Temmuz 2013 tarihinde KAP ve İnternet sitemizde gerekli bilgilendirme yapılmış, toplantı gündemi, vekalatname örneği ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantı daveti ilgililerin dikkatine sunulmuştur. Şirketimiz Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile ilgili davet, tutanak ve hazırun cetveli web sitemizde bulunmaktadır.

Oy - Azınlık 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 azınlık hakkı yoktur.

Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve sürekli iyileştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. İşletmemiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Riskin Erken Belirlenmesi ve Risk Yönetim Komitesi kurularak çalışmasına başlamıştır.

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.

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Şirketimizin şu ana kadar uyguladığı temel risk yönetimi modelleri içinde en önemlisi, görev ve yetki tanımları yapılmış ilgili bölümlerin kendi risklerini tespit etmeleri, risk daha gerçekleşmeden olası önlemlerini almaları, diğer bölümler ve üst yönetimle de devamlı bilgi alışverişinde olarak 'toptan risk yönetimini' etkin kılmaları şeklinde olmaktadır.

Yönetim Kurulumuz makro çerçevede işletmemize ait riskleri takip etmek de bölümlerden gerekli gördüğü takdirde raporlama ve inceleme yapmasını isteyerek sonuçlarını değerlendirmektedir. İç kontrol mekanizmalarımız ve denetim ve risk izleme komitelerimiz gelişmeleri yakından takip etmektedir. Hali hazırda Riskin Erken Belirlenmesi Komitesini uhdesinde barındıran Kurumsal Yönetim Komitemizde şirketimiz içinden gerekli bilgileri derleyerek risk yönetimi konusunda Yönetim Kurulumuzda yardımcı olmaktadır.

Şirketimiz faaliyetlerinden dolayı aşağıda ifade edilen risklere maruz kalabilmektedir. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş 'Kurumsal Risk Yönetimi' esaslarını benimsediğinden olası riskler ile ilgili değişimlerin en aza indirilmesi amaçlanmaktadır.

Risk Yönetiminin vazgeçilmez unsurlarından olan yüksek riskli işlerden kaçınma ve risk transfer yöntemleri de kurumumuzca etkin olarak kullanılmaya çalışılmaktadır.

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

Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:

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

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

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

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

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

Piyasa Riski:

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

Kur Riski:

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

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

Şirketimizin ana faaliyetleri içindeki işlemlerde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece asgari düzeyde mevduatlardan kaynaklanabilmektedir.

Bununla birlikte gerek doğrudan gerekse de dolaylı etkisi nedeniyle kur değişimleri ve hareketleri son dönemde daha da dikkatli izlenmek ve olabilecek gelişmeler analiz edilmektedir.

Faiz Oranı Riski:

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

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

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

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

Özellikle Mayıs ayı sonu itibarı ile Küresel Sistemik Risklerin bir uzantısı olarak yurt içi faizlerde görülen dalgalanmada dikkatli bir şekilde izlenmektedir.

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Kredi Riski:

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

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

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

Bu kapsamda kullandığımız yöntemler ise;

- Banka Teminatları
- Gayrimenkul İpotekleri
- KİK projelerinde alacak tutarının tahsilatını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası

Teminatla güvence altına alınmamış müşteriler için risk kontrolü müşterilerin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler(örneğin moralite) dikkate alınarak ilgilinin kredi kalitesi değerlendirilip bireysel kredi limiti ve riski tespit edilmektedir. Kredi süreci sona erene kadar ise kredi limit ve riski dâhilinde durumu izlenmektedir.

Likidite Riski:

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

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

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

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

Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski:

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

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Operasyonel Risk:

Operasyonel riskleri aşağıdaki şekilde tanımlayabiliriz;

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

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

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

Stratejik ve Dış Çevre Riskleri:

Stratejik Risk

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

Dış Çevre Riski

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

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

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

Emlak Konüt 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.

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 523.401.956,- TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan **net dönem karı ise 488.913.323,53 TL**'dir.

- Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılmış olan Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe toplamı 163.672.272,13 TL olup, söz konusu tutar, ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 488.913.323,53 TL net dönem karından, % 5 oranında (24.445.666,18 TL) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılması,
- Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 523.401.956,- TL tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak 24.445.666,18 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 498.956.289,82 TL tutarın % 40,0836714716529'u olan 200.000.000,- TL'nin Birinci Temettü olarak dağıtılması,
- Ortaklara dağıtılacak toplam 200.000.000,-TL kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin %5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda birine isabet eden 7.500.000,- TL tutarın, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılması,
- Yasal kayıtlarımıza göre kalan 256.967.657,35 TL karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılması,
- Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 200.000.000,- TL kar payının, şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2012 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,08 TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının 09.05.2013 tarihinde yapılmasının Olağan Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.
- 08.05.2013 tarihinde yapılmış olan Olağan Genel Kurul sonucu dağıtılacak olan kar payı ile ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır: Bkz. " Ekler - Genel Kurul Sonucu 2012 Yılı Karı Dağıtım Kararı"

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.

Bilgilendirme Politikamızın Amaç ve Kapsamı:

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

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

Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık

Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkesi, pay ve menfaat sahiplerine, şirketin hak ve yararlarını da gözetecek bir şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir bilgilerin sunulmasını amaçlar ve bunu şirket politikası olarak sürdürmek için azami özeni gösterir.

Kamuyu Aydınlatma Araçları:

EKGYO, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VI No: 11’ in 42. maddesinde belirtilen periyodik tablo ve raporlara ilişkin belirtilen süre ve esaslar çerçevesinde bilgilendirme politikası amacıyla aşağıdaki yöntem ve araçları kullanmaktadır.

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

Yetki ve Sorumluluk

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

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

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

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

Pay Sahipleri ile İlişkiler 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 vermeye çalışılmaktadır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ilgili mevzuat ve iç düzenlemeler çerçevesinde çalışmaktadır.

Bilgilendirme politikamız gereğince gerek yerli gerekse yabancı kurumsal yatırımcılardan gelen toplantı ve mülakat talepleri imkânlar ölçüsünde karşılanmıştır. Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyonunda gerçekleşen bu tip toplantıların ilgili dönem için dökümü şöyledir;

- **1 Temmuz 2013- 30 Eylül 2013** tarihleri arası; **61'i yerli ve yabancı yatırımcılarla, 5 tanesi de yerli ve yabancı analistlerle** olmak üzere toplam olmak üzere **toplam 66 organizasyon** gerçekleştirilmiştir.
- **1 Ocak 2013- 30 Eylül 2013** tarihleri arası; **217'si yerli ve yabancı yatırımcılarla, 22 tanesi de yerli ve yabancı analistlerle** olmak üzere toplam olmak üzere **toplam 239 organizasyon** gerçekleştirilmiştir.

Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların işletmemize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.



Özel Durum Açıklamaları

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

01.07.2013 - 30.09.2013 (3. çeyrek) tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **64** adettir. İki açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, iki açıklama Borsa İstanbul A.Ş. tarafından, diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

01.01.2013 - 30.09.2013 (ilk 9 ay) tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **285** adettir. Yedi açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, üç açıklama Borsa İstanbul A.Ş. tarafından, bir açıklama Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. S&P/ IFCI Turkey Large Cap Endeksi A Tipi Borsa Yatırım Fonu (Hisse Senedi Yoğun Fon) tarafından, diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin antetli kağıtları üzerinde internet sitesinin adresi yer almaktadır. Bilgilendirme Politikamızda İçsel Bilgilerden kaynaklanan iletişimin etkin yönetimi de özenle yapılmaktadır. Şirketimiz içsel bilgi olarak aşağıda açıklanan kıstasları dikkate almaktadır.

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

Diğer taraftan içsel bilgilerin kullanımıyla ilgili kurallara dikkat edilmesine yönelik olarak "içsel bilgilere erişimi olanlar listesi" hazırlanmış ve listede yer alan çalışanlardan, bu bilgileri koruma ve uygunsuz kullanılmalarına yönelik yükümlülükler vakıf olduklarına ilişkin beyanları alınmış olup, listeye yeni eklenenlerden de beyanlarının alınmasına özen gösterilmektedir.

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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

İçsel bilgiye sahip EKGYO 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. 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 " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar 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 hazırlayacaktır. İçsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından EKGYO'nun İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü' ne iletilmesi suretiyle listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi gerçekleştirilecektir.

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

EKGYO yasal hak ve menfaatlerinin zarar görmesini engellemek amacıyla içsel bilginin açıklanmasını, SPK' nın Seri: VIII, No:54 " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği " hükümleri çerçevesinde erteleyebilecektir.

İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Ertan Yetim	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Veysel Ekmen	S.M. Mali Müşavir	Y.K. Başkan Vekili, Bağımsız Y.K. Üyesi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Ali Seydi Karaoğlu	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Kahraman	Yüksek Şehir ve Bölge Planlamacısı	Yönetim Kurulu Üyesi
Muhammet Haluk Sur	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan Kumaş	Hukuk	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
Hüseyin Turan	Avukat	Genel Müdür Danışmanı (Hukuk)
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Hak ediş Müdürü
Mustafa Aşikkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hasan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak ve Planlama Müdürü
Hicran Çakmak	Mimar	Etüt Proje Müdürü
Ercan Alioğlu	İşletme	Muhasebe Müdürü
İzzet Gani Karakaya	S.M.Mali Müşavir	Finansman Müdürü
Halil İbrahim Şahin	Ekonomi Mali İşletme İd.	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Ekspertiz Müdürü

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 AŞ'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 yükselebilmek olanağı ve iş güvenliği sağlamak,
- Personeli ilgilendiren konuları personele zamanında iletmek, görüş ve önerilerinin idareye kolaylıkla bildirmelerini sağlamak amacıyla haberleşme usul ve olanaklarını geliştirmek,
- Etkin bir eğitim plan ve program ile tüm personele kendisini geliştirme (kariyer yapma) imkânı sağlamak.
- Her kademedeki personelin moral ve motivasyonunu en üst düzeyde tutmak.
- Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek amacıyla çalışmalar yapmak
- Personelin çalışma isteklerini geliştirici bir iş ortamı meydana getirmek
- Çalışanlarımızın takım ruhu bilinciyle kurum kültürümüze bağlı olarak çalışmalarını sağlamak.

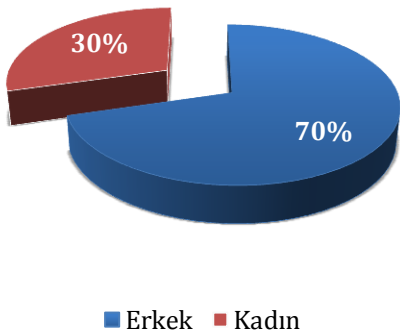
Personelimizde; etik değerlere bağlılık, yeniliğe ve kendini yetiştirmeye açık olma, uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın, kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır. 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.

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.

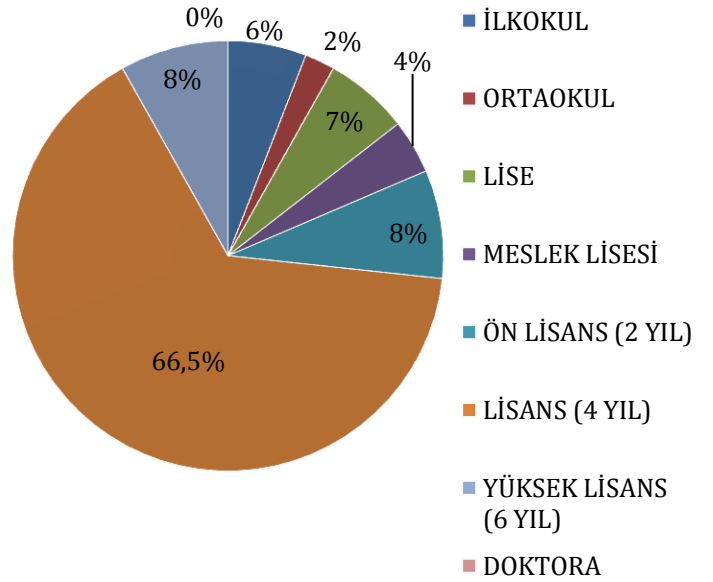
Personel Yapısı

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 %81'i yükseköğrenim görmüştür.

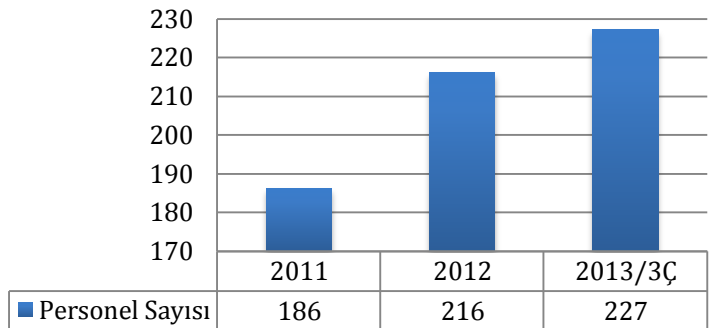
Personel



Personel Eğitim Durumu



Personel Sayısı



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile Şirketimiz açısından zorunlu hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme politikasının aşağıdaki şekilde belirlenmesine:

- I. Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine, Yüksek Planlama Kurulu kararı ile belirlenen tutarda ücret ödenir. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin incelemesine sunulur ve onaylanır.
- II. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde pay senedi 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 yükümlülüklere uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.

Yukarıda (1) sayılı maddedeki şekilde belirlenen ücretlendirme politikasının ilk genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınır.

Bu amaçla hazırlanan ücretlendirme politikasının Şirket internet sitesinde kamuoyuna duyurulur.

8 Mayıs 2013 tarihinde yapılan Genel Kurulumuzunda gündemin 9. Maddesi olarak;

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için önceden belirlenen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri için Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile planlanan ücretlerin ödenmesi görüşülüp oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası

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

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

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

Kalite Yönetim Temsilcisi, Düzeltici ve Önleyici Faaliyet çalışmalarının uygulanmasını sağlamak, açılan düzeltici ve önleyici faaliyetlerin takibini yapmak ve ilgili kayıtların muhafazasından sorumludur. Tüm bölüm sorumluları tespit edilen uygunsuzluk ve hatalar için düzeltici ve önleyici faaliyet önerisinde bulunup uygulama başlatmaktan ve başlatılan uygunsuzlukların takibinden sorumludur. Kalite Yönetim Temsilcisi, Birim Yöneticileri ile birlikte ürün ve hizmet performans ölçümlerinin oluşumunda istatistik ve analitik tekniklerden yararlanır.

Yönetim Temsilcisi, birimlerden gelen istatistik metotlar uygulama sonuçlarını değerlendirir ve yönetimin gözden geçirmesi için toplantılarına sunar.



Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk



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

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

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş., belirli dönemlerle genelden özele (makrodan-mikroya) giden ekonomik, finansal, sosyoekonomik analizler yapmakta ve yönetsel kararlarında bu değerlendirmeleri kullanmaktadır.

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.

Dünya ekonomisinde 2008 den bu yana görülen yoğun dalgalanma ve belirsizlik hali farklı evreler şeklinde tezahür etmektedir. Gelişmiş ülkelerde başlayan ve kısmen gelişmekte ülkelerinde etkileyen kriz, başta ABD olmak üzere dünya ekonomisindeki belirleyici ülkeler (AB ülkeleri, Japonya gibi) özelinde giderek daha farklı bir yapıya bürünmektedir.

Dolayısıyla hem gerçekleşen hemde gerçekleşecek olasılıkların dikkatli takibi son beş yılda daha da önem kazanmıştır. Bu tip değişimlerin yaratacağı etkilerin önceden öngörülerek, şirket ve tüm menfaat sahiplerine etkisinin pozitif olması için ciddi bir çaba sarf edilmektedir.

Aşağıdaki bölümde, yönetim olarak takip ettiğimiz Dünya, Türkiye Ekonomisi ve sektörle ilgili belli başlı değişiklikler özet olarak ifade edilmiştir.

Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Dünya ekonomisi son beş yıldır alışlagelen yapısından çok uzaklaşmış, farklı para ve maliye politikalarının uygulanarak tahminin güç olduğu bir hal almıştır. Dünya ekonomisindeki etkin ülkeler kendilerine has (ama zaman zaman birbirlerine ters) politikalar uygulayarak krize bağlı rahatsızlıkları gidermeye çalıştıkları bir süreci yaşamaktadır.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana beş yıllık bir süreç geçmesine rağmen sosyoekonomik 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 orataya çıkmaktadır.

2008-2012 yılları arası gelişmiş ekonomiler (başta ABD) Keynesyen bir politika benimseyerek 'genişletici para ve maliye politikalarına' yönelmiştir. Ekonomideki durgunluğu aşmaya yönelik bu tip politikaların temel hareket noktası talep ve yatırımları artırıp, istihdam ve büyümeyi hızlandırmak olduğundan uygulayıcıların ilk başvurdukları yöntemlerden olmuştur. Benzer uygulamalar bazı AB Ülkeleri, Japonya tarafından da hayata geçirilmiştir. Ancak AB'nin güney ülkeleri (İspanya, Portekiz, Yunanistan, İtalya gibi) 'genişletici politikalar' yerine artan kamu borcunu önlemek ve olası ülke iflaslarını engelleyebilmek için 'daraltıcı para ve maliye politikaları' uygulamak zorunda kalmışlardır.

IMF (Uluslararası Para Fonu) değerlendirmesine göre, ABD Merkez Bankasının niceliksel gevşeme politikaları dünya hasılasının %1'in üzerinde artırmıştır. Genişleyici para politikaları küresel krizin daha da derinleşmesini engellemiş, finansal piyasalarda dalgalanmayı azaltmış ve ekonomik aktivitenin canlanmasına katkı sağlamıştır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Böylece politika yapıcılara yapısal reformların uygulanması için zaman ve manevra alanı yaratılmıştır. Ancak, bu politikalar ABD Merkez Bankasının bilançosunun aşırı büyümesine yol açmış ve ABD’de ekonomik canlanmanın başlamasıyla birlikte, bu politikalarından çıkış gündeme gelmiştir.

Uygulanan ekonomi politikalarının en etkin silahı görevini Merkez Bankaları üstlenmişlerdir. Bu nedenle özellikle gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı her karar tüm dünya piyasalarında etkiler yaratmıştır. Bu bağlamda ABD Merkez Bankası (FED) uzunca bir süre yürüttüğü ‘parasal genişleme politikasını’ 22 Mayıs 2013’de ‘kısıtlayabileceği düşündüğünü’ açıklamıştır. Bu açıklama özellikle dünya finansal piyasalarındaki yatırımların alternatif maliyetlerini artırabileceği ve daha riskli yatırımlardan uzaklaşma anlayışını doğurmuştur. Söz konusu olası durum tüm dünyadaki faiz oranlarının artışı ve özellikle gelişmekte olan ülke para birimlerinin değer kaybına neden olmuştur.

Buna karşın dünya ekonomisi açısından verdiği kararların etki yaratabileceği iki önemli merkez bankası BOJ (Japon Merkez Bankası) ile ECB (AB Merkez Bankası) ekonomideki canlılığı sağlayabilmek amacıyla ‘parasal genişleme’ politikalarına devam etmektedir.

Son yıllarda Merkez Bankalarının görev tanımlarında yaşanan değişikliğe paralel olarak, fiyat ve finansal istikrar ile büyüme ile ilgili sorumlulukları da artmıştır. T.C.M.B.’da gerek dünyadaki ekonomik gelişmelere gerekse de yurt içindeki gelişmelere bağlı olarak zaman zaman önleyici, zaman zaman ise olası dalgalanma sonuçlarını azaltıcı politikaları büyük bir başarıyla uygulamaktadır.

ABD Merkez Bankası’nın yukarıda ifade edilen kararının açıklanmasından sonra dünyadaki gelişmekte olan ülkelere fon çıkışı yaşanmaya başlamış (Özellikle; G.Afrika, Brezilya, Rusya, Hindistan, Türkiye, Endonezya gibi) varlık fiyatlarındaki gerilemeye paralel olarak yerel paralar değer yitirmiş, piyasa faiz oranları artmıştır. Bunun üzerine Merkez Bankamız 23 Temmuz’da yaptığı Para Politikası Kurulu toplantısında olumsuzlukları gidermek ve ekonomik aktivitelerin zarar görmesini önlemek amacıyla faiz koridorunda düzenlemeye gitmiştir.

Merkez Bankamız gelen bu dışsal şoka karşı; politika faizini %4,5 de sabit tutmasına karşın borç verme faiz oranını %6.5 den %7.25’e çıkarmıştır.

Dünya ekonomisi açısından dikkatle takip edilen diğer önemli bir konuda ‘büyüme’ kavramıdır. Ekonomik büyümenin sağlanıp sürdürülebilir olması da en çok takip edilen risk unsurları arasında yer almaktadır.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bazı Ülkelerin Büyüme Tahminleri

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2013	3,4	-0,3	1,9	3,0	3,4	5,7	8,0
	2014	3,7	1,1	3,0	4,0	3,8	6,2	8,2
OECD	2013	3,1	-0,6	1,9	2,9	2,3	5,3	7,8
	2014	4,6	1,1	2,8	3,5	3,6	6,4	8,4
DB	2013	3,6	-0,6	2,0	2,9	2,3	5,7	7,7
	2014	4,5	0,9	2,8	4,0	3,5	6,5	8,0
BM	2013	3,2	-0,3	2,1	3,3	4,4	6,7	8,3
	2014	5,4	0,9	2,3	4,5	4,4	7,2	8,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası, BM

Fakat 2012 yılı itibariyle gelişmiş ülkelerden kaynaklı talep azlığı ve BRICT ülkelerinde kriz sonrası görülen hızlı büyümenin getirdiği sorunlar nedeniyle alınan yavaşlatıcı tedbirler ve ABD Merkez Bankasının son kararına bağlı olarak küresel büyümede yavaşlama gözlenmiştir.

ABD ekonomisi 2012 yılında %2,8 oranında büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları, vergi gelirleri, diğer öncü göstergelerde yaşanan olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin devam ettiğine işaret etmektedir. Ancak, ABD ekonomisinde ciddi bir mali konsolidasyon ihtiyacı devam etmektedir.

2012 yılında %0,6 oranında daralan Avro Bölgesindeki zayıf ekonomik görünüm devam etmektedir. Avrupa Merkez Bankasının uyguladığı geleneksel olmayan parasal önlemlere ve reform çabalarına rağmen güven ortamı tesis edilememiş ve finansal istikrar sağlanamamıştır. Avro Bölgesinde yüksek kamu borçları, zayıf bankacılık ve düşük büyüme arasındaki negatif geri besleme mekanizması kırılmamıştır. Mali konsolidasyon, düşük büyüme, erişilemeyen mali hedefler ve daha fazla mali konsolidasyon kısır döngüsüne girilmiştir. Karar alma süreçlerinde yaşanan gecikmeler ve parasal birliğin geleceğine yönelik belirsizlikler, Bölgede yatırımları ve büyümeyi olumsuz etkilemiştir.

Küresel kriz sonrasında büyümenin itici gücü olan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarında 2012 yılından itibaren yavaşlama kaydedilmiştir. Azalan ihracat gelirleri, zayıf iç talep, yapısal sorunlar ve alınan bazı makro ihtiyati tedbirler bu gelişmede etkili olmuştur. Nitekim küresel büyümeye önemli katkı veren Çin'de 2012 yılında gerçekleşen %7,7 oranındaki büyüme 1999 yılından bu yana kaydedilen en düşük büyüme oranı olmuştur.

Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankası açıklamalarının ardından gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanma sonrasında uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmişlerdir. 2012 yılı Ekim ayında dünya büyümesini 2013 ve 2014 yılları için sırasıyla % 3,6 ve %4,1 olarak tahmin eden IMF, 2013 yılı Ekim ayında bu tahminlerini 2013 yılı için %2,9 ve 2014 yılı için %3,6 seviyesine indirmiştir. 2015 ve 2016 yıllarında ekonomik görünümün iyileşmesi ve büyümenin %4,4 ve %4,5 olması beklenmektedir. Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerin 2013 yılı büyüme tahmini %5,6'dan %4,5'e, 2014 yılı büyüme tahmini ise %5,9'dan %5,1'e revize edilmiştir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2013 beklentileri ise yukarıda ifade edilenlerle paralel bir seyir göstermektedir. Euro Bölgesinde resesyona devam beklenirken ABD'nin nispeten daha iyi bir ekonomik yapıyla birlikte pozitif büyümesinin devam edeceği öngörülmektedir.

Türk Ekonomisi'nin son yıllarda sergilediği olumlu performans, özellikle borç ve büyüme krizindeki Euro bölgesi ile kıyaslandığında çok bariz bir şekilde kendini göstermektedir. Ülkemizde sağlanan hızlı büyüme ve bunun sonucunda düşen işsizlik AB'nin daha sorunlu Euro bölgesi ile karşılaştığında pozitif bir ayrışma göstermektedir. Ülkemizde büyümede yaşanan yavaşlama dahi pek çok batı ülkesinin ulaşmakta zorlandığı bir rakam olarak dikkat çekmektedir.

Gerek para politikası gerekse alınan diğer iktisadi politika önlemleri sayesinde küresel risk algısında Türkiye'nin gitgide risk priminin düştüğü gözlemlenmiştir. (Özellikle 22 Mayıs da yapılan FED açıklamasına kadar). Haziran 2013'den itibaren ise Türkiye Ekonomisi ile ilgili risk algısı, dünyadaki diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte, bir parça bozulmuştur. Ancak yapılan orta vadeli değerlendirmelerde Türk Ekonomisinin dinamik ve dalgalanmalara karşı iyi yönetilen yapısı ile kısa bir sürede tekrar pozitif ayrışabileceği ifade edilmektedir.

Küresel ekonomide gerek reel sektör gerekse finansal sektördeki risk algısı 2008'den bu yana oldukça dalgalı bir seyir göstermekte olup, 2008-2012 yılları arası görülen 'risk iştahı' son bir yıllık periyot da eskiye oranla önemli ölçüde azalmıştır. Ancak başta Ülkemiz, Çin, Brezilya ve Rusya gibi ülkeler göreceli olarak halla uluslararası risk ölçütlerine göre iyi durumda bulunmaktadır.

Dünya ekonomisi ile ilgili yukarıda özetlenen temel nedenlerden dolayı, küresel sistemik riskler, şirket yönetiminiz tarafından dikkatle takip ve idare edilmektedir. Değişen şartlara göre yönetsel karar alma süreçlerimiz için değerlendirmeler yapılmaktadır.

Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Dünya ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türkiye Ekonomisinde etkileri görülmektedir. Ancak Türk Ekonomisi'ndeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi (enflasyon, işsizlik, büyüme gibi) ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında iyi bir durumdadır.

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Devlet tarihleri açısından çok kısa sayılabilecek bir süreçte ekonomi ve sosyal hayatta çok önemli kazanımlar elde edilerek dünyanın en büyük ekonomilerinden biri olmuştur.

Dünya ekonomilerinin birbirleri ile entegre olmaları fon hareketlerinden, ithalat - ihracata, döviz kurlarından, faiz oranlarına kadar pek çok önemli değişkeni birbirinden etkilenir hale getirmiştir. Dolayısı ile küresel ekonomik aktörlerden birinde meydana gelebilecek olumlu veya olumsuz gelişme yerel ekonomileri de etkilemektedir. Yukarıdaki bölümde ifade ettiğimiz ABD Merkez Bankası para politikası kararı bunun en tipik örneklerindedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ülke büyümesi tüm dünyadaki ekonomik sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir.

Türkiye'nin Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre - %)



OECD verilerine göre, 2003-2012 döneminde dünya ekonomisi %3,5 OECD ülkeleri ise %1,7 oranında büyürken, Türkiye'nin 2002-2012 döneminde ortalama büyüme oranı %5,2 olmuştur. Ülkemizdeki büyüme ve yapısal değişimin sonuçları diğer ülkeler ile kıyaslandığında daha açık bir şekilde görülmektedir. 2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında ise Türkiye Ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılı ilk çeyreğinde ise Türkiye Ekonomisi %2,9, ikinci çeyrekte ise %4,4 oranında büyümüştür.

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.

Büyüme rakamlarının en önemli sonuçlarından birinde işgücüne katılım ve işsizlik rakamlarında görülebilir. 2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır.

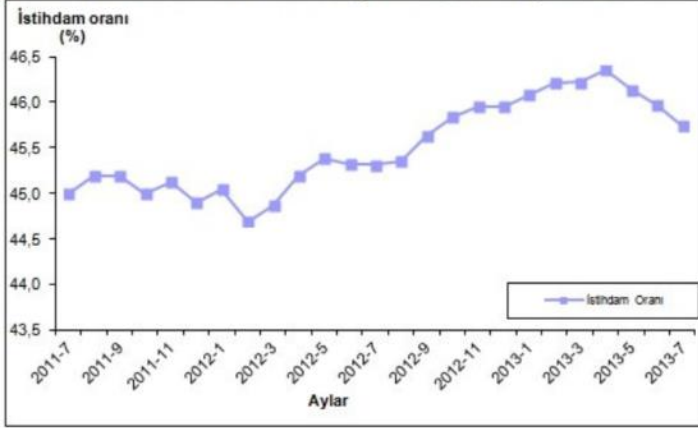
Önemli bir makro değişken olan istihdam verilerine gelince durum şöyle özetlenebilir. (TÜİK verilerine göre); Mevsim etkilerinden arındırılmış istihdam edilenlerin sayısında 2013 yılı Temmuz döneminde, bir önceki döneme göre 94 bin kişilik azalış, işsiz sayısında ise 107 bin kişilik artış meydana gelmiştir. Mevsim etkilerinden

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

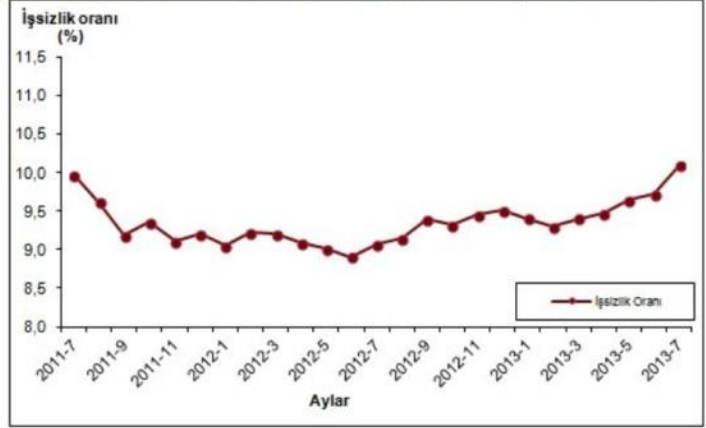
arındırılmış işgücüne katılma oranı bir önceki döneme göre değişim göstermeyerek %50,9, istihdam oranı ise 0,3 puanlık azalış ile %45,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İstihdam ve İşsizlik Oranları

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İstihdam Oranı, Temmuz 2013



Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranı, Temmuz 2013



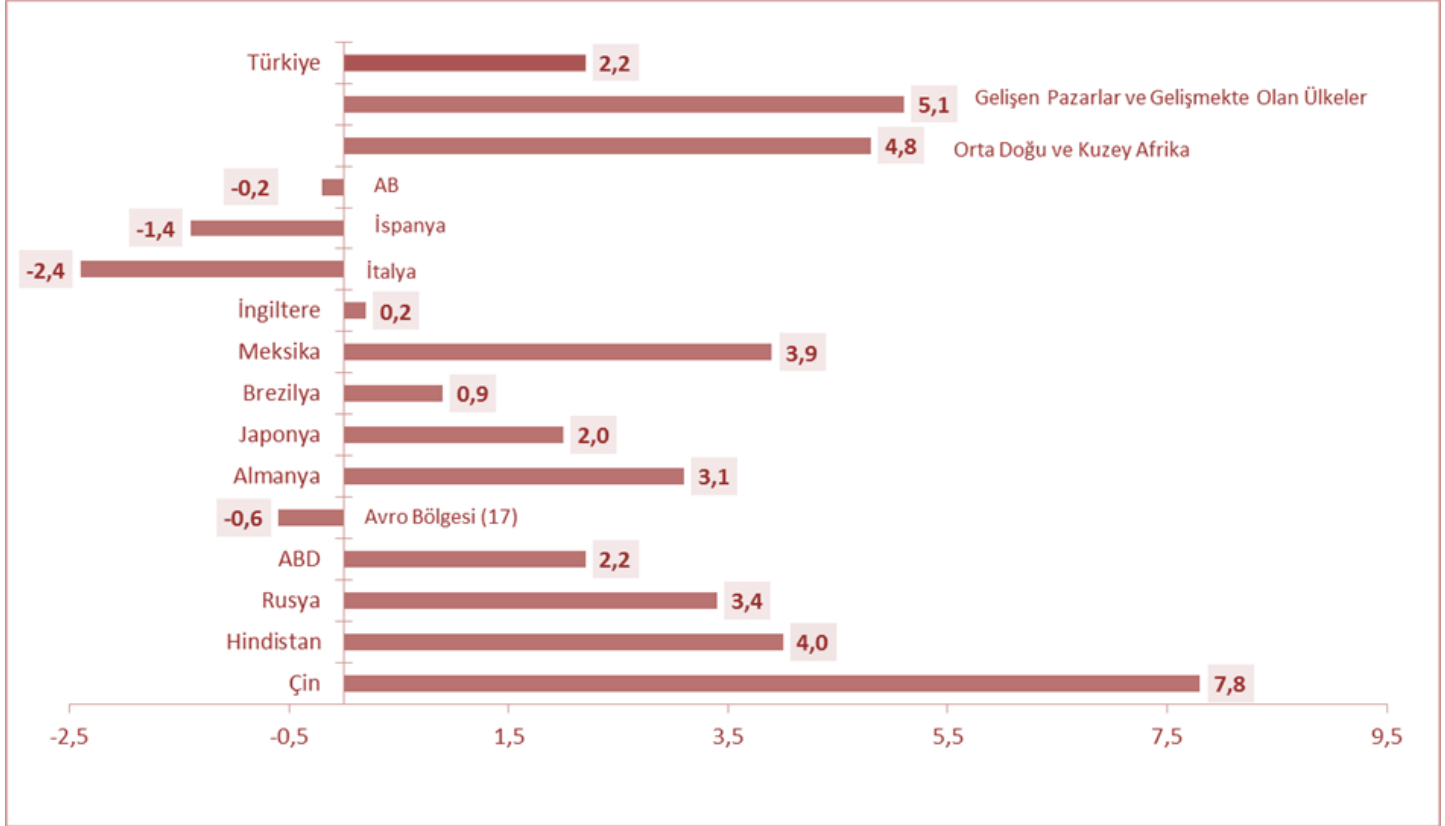
İşsizlik oranı ise 0,4 puanlık artış ile %10,1 oldu. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerde en fazla artış 12 bin kişi ile hizmet sektöründe gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, 2013 Temmuz ayında Avro Bölgesi'nde %12,1 ve AB(28) ülkelerinde %11 olarak gerçekleşmiştir. Güncel verilere göre, Türkiye 15 AB ülkesinden daha iyi durumdadır. Türkiye; Rusya, Almanya, İngiltere ve Fransa'dan sonra Avrupa'daki 5. büyük işgücüne sahip ülkedir. (2011, Dünya Bankası)

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye ve Seçilmiş Ülkelerin GSYH-2012 Yılı(%)

Kaynak: TÜİK ve IMF



Söz konusu dinamizm; Türkiye Ekonomisini bir cazibe merkezi haline getirerek özellikle, 2008 krizinden sonra yabancı yatırımcılarında ilgisini artırmıştır. IMF projeksiyonuna göre Türkiye, GSYH (Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla) hesabıyla 2012-2016 döneminde 17. büyük ekonomi olacaktır. Ülkenin GSYH' si bu süreçte 876,6 milyar dolardan 1 trilyon 159,2 milyar dolara ulaşması beklenmektedir. Diğer önemli bir gelişmede kişi başına düşen milli gelirin önemli ölçüde artması olarak dikkat çekmektedir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6(OVP Göre) olacağı tahmin edilmektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

8 Ekim 2013'de açıklanan ve 2014-2016 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programa göre; ana amaç sürdürülebilir daha az riskli bir büyüme stratejisi altında rekabetçi bir ekonomik yapıya kavuşmak olarak özetlenebilir.

OVP'ye göre 2013 yılında enflasyonun %6,8, işsizliğin %9,5 ve cari açık/GSYİH oranının da %7,1 olması beklenmektedir. 2014-2016 arası planlanan hedeflere bakıldığında ise; ülke dinamiklerinin daha kontrollü bir şekilde yönetilerek daha kalıcı bir büyümenin sağlanmaya çalışılacağı söylenebilir. Özellikle kronikleşen ve küresel konjonktürdeki dalgalanmalara karşı olan dayanıklığımızı zedeleyen cari açığa karşın da bir dizi önlem alınması bu çerçevede düşünülebilir.

Orta Vadeli Plan Göstergeleri (OVP-Kalkınma Bakanlığı)

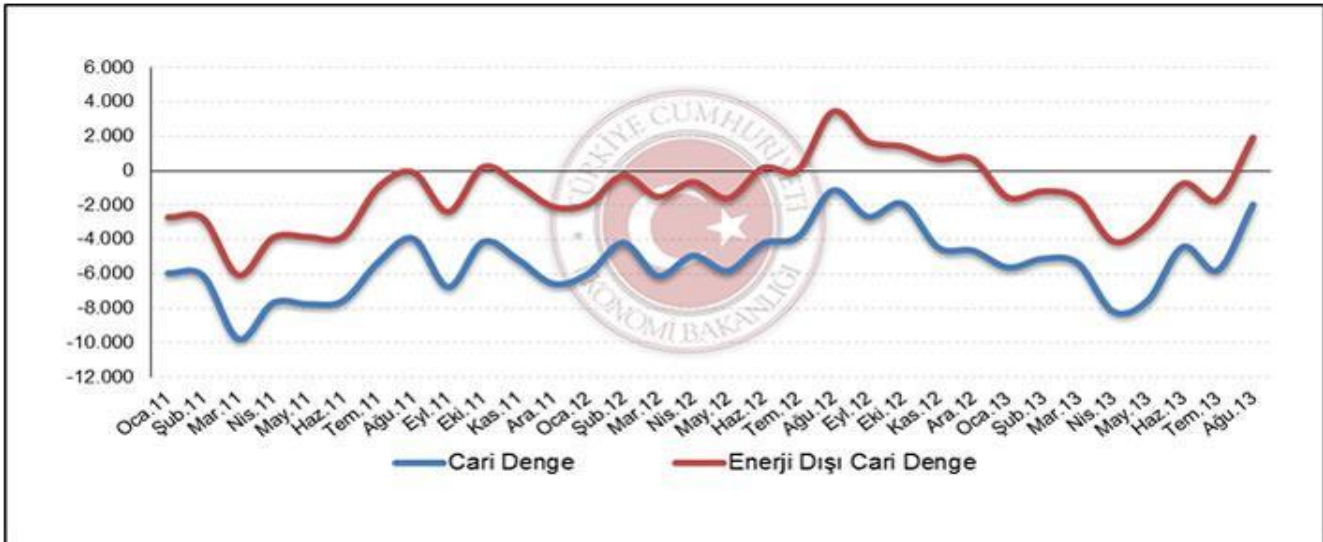
ORTA VADELİ PROGRAM (OVP)			
	BÜYÜME	ENFLASYON	İŞSİZLİK
2014	%4	%5.3	%9.4
2015	%5	%5.5	%8.9
2016	%6	%5.5	%8.9
	CARİ AÇIK/GSYH	BÜTÇE/GSYH	Borç Stoku/GSYH
2014	%6.4	%1.9	%33
2015	%5.9	%1.6	%31
2016	%5.5	%1.1	%30

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ancak 2012 yılı dünya genelinde büyüme hızlarında aşağı yönlü bir eğilim gözlenmiştir. 2008 krizi sonrası küresel ekonominin itici gücü olan gelişmekte olan ülkeler (özellikle BRIC) yıllık büyüme tahminlerini düşürmüşlerdir. Söz konusu gerilemenin belli başlı iki nedeni dikkat çekmektedir. İlki; uzun süredir hızlı büyüyen BRIC ülkelerinin ekonomilerinde görülen ısınma ve enflasyonist baskılar, diğeri ise dünya ekonomisinin genelinde görülen durgunluğun bu ülkelerin ihracat ve yatırım harcamalarını düşürmesi olarak özetlenebilir.

Merkez Bankamız 2011 son çeyreğinden itibaren tekrar proaktif bir yaklaşımla 'faiz koridoru' uygulamasına başlamış, küresel risk iştahındaki değişimlere bağlı olarak Türk Lirasının aşırı oynak olmasına müdahale ederek hem dalgalı kurun daha sağlıklı işlenmesini hem de enflasyon üzerindeki kur baskısının hafiflemesini sağlamıştır. Munzam karşılık politikalarında yapılan değişikliklerle de kredi talebinin dengelenmesi, TL likiditesinin kontrol edilip olası bir enflasyon riskinden kaçınılmaya çalışılmıştır. Kısaca 'ekonomiyi soğutma' diyebileceğimiz bu politika cari açık sorununda iyileşme sağlayarak döviz ihtiyacında azaltmaya yöneliktir.

Cari Denge (Ekonomi Bakanlığı-TÜİK Verilerine Göre)



Merkez Bankası tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre; 2013 yılı Ağustos ayında Cari İşlemler Dengesi 2 milyar dolarlık açık vermiştir. Öte yandan, 2012 yılı Ocak-Ağustos döneminde 35,4 milyar dolar olan cari açık, 2013 yılı aynı dönemde 44,3 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

Cari açığın kısa vadede azaltılmasının yanı sıra orta ve uzun vadede kalıcı bir şekilde sürdürülebilir düzeye indirilmesine duyulan ihtiyaç devam etmektedir. Buna yönelik olarak, önümüzdeki dönem için ithalata olan bağımlılığın azaltılması ve yüksek katma değerli ürünlerin ihracatının artırılması yoluyla dış ticaret açığını

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

azaltıcı ve finansman kalitesini iyileştirici, ayrıca yurt içi tasarrufları artırıcı bir politika çerçevesi oluşturulmuştur.

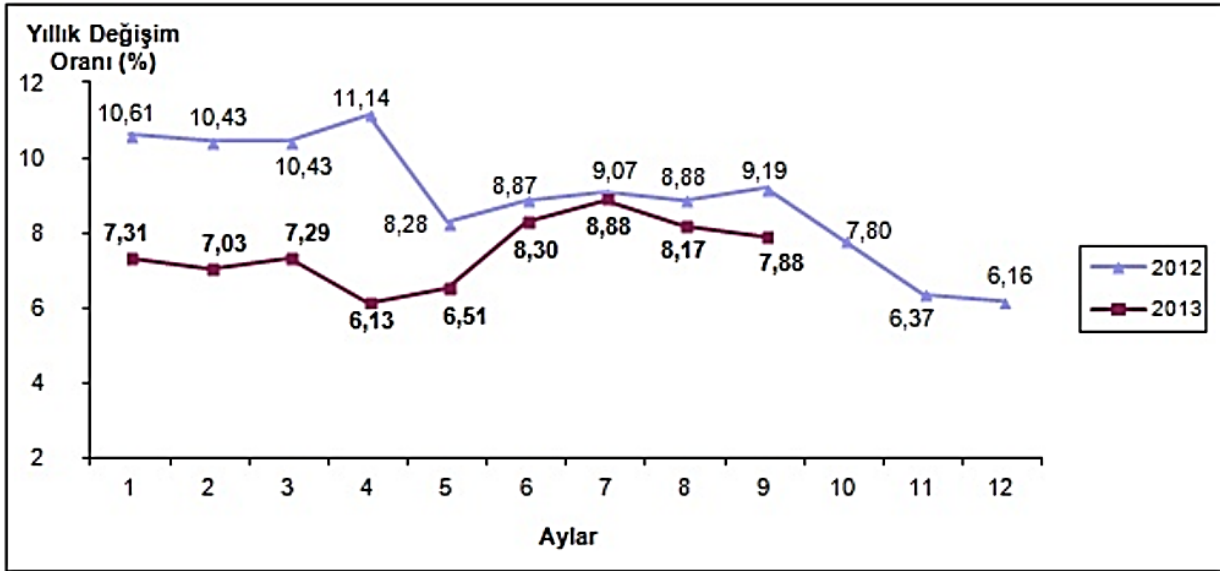
Öte yandan hem cari açık hemde dış kaynak sorununu orta vadede aşabilmek için; yurt içi tasarruf oranlarının artırılmasına yönelik bir teşvik paketi açıklanmıştır. Buna göre; bireysel emeklilik sisteminde yapılan değişikliklerle tüm katılımcıların teşvikten faydalanabileceği bir yapı oluşturulmuş, yeni Sermaye Piyasası Kanunuyla şirket ve hane halkı tasarruflarının korunması ve artırılması amaçlanmış ve ülke düzeyinde israfı önleme ve tasarruf bilincinin artırılmasına yönelik farkındalık kampanyaları düzenlenmiştir. 27 Eylül 2013 (Maliye Bakanlığı OVP Verilerine göre) tarihi itibarıyla bireysel emeklilik sistemine, 2012 yılı sonuna göre 740 bin kişiyi aşan yeni katılım olmuş, aynı dönemde fon büyüklüğü ise 24,3 milyar TL'yi aşmıştır. Bireysel emeklilik sisteminin, 2013 yılındaki ivmesini sürdürmesiyle, orta vadede yurt içi tasarrufların artırılmasında önemli bir rol üstleneceği öngörülmektedir.

Türkiye'nin çok uzun bir süredir uğraştığı, enflasyon konusunda önemli başarılar elde edilmiş olup bu kazanımların sürdürülebilmesi için para ve maliye politikalarının birlikte uygulandığı gözlemlenmektedir. Vergi oranları düzenlemeleri ile faiz ve munzam karşılık ayarlamaları bunun tipik bir göstergesidir.

Tüketici Fiyatları Endeksi

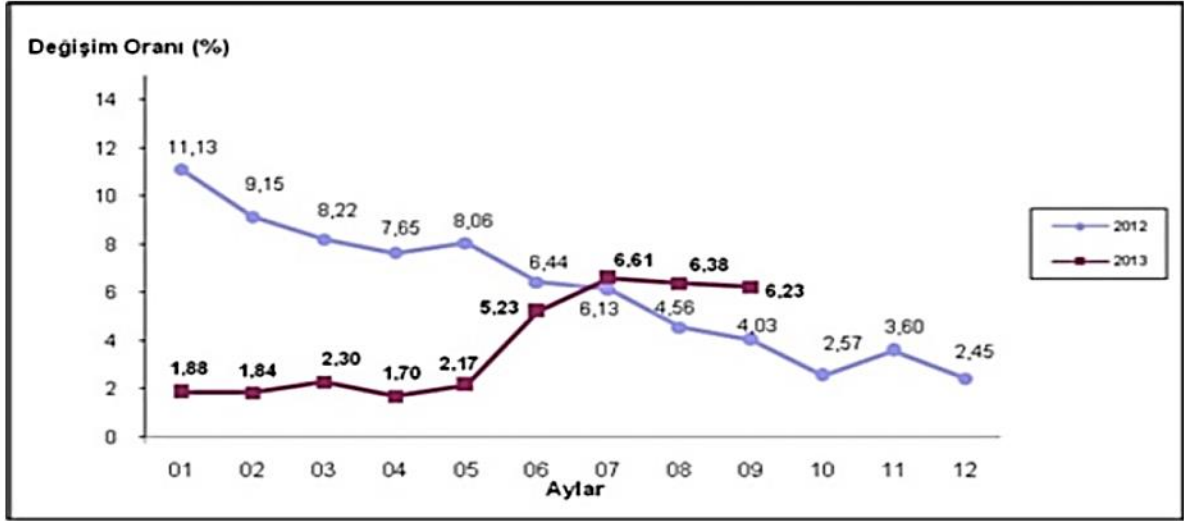
Kaynak: TÜİK

Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100), Eylül 2013 (Yıllık Değişim Oranı)



FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100), 2012-2013 (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranları)



Gerek Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) gerekse Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE'inde) Mayıs ayı itibarı ile yaşanan yükseliş eğilimi dışsal gelişmelere bağlı nolarak kurdaki oynaklık ve belirsizliğin artmasına bağlanabilir. Ancak yılın son çeyreğine girilirken eğilim her iki enflasyon tipinde de aşağıya dönmeye başlamıştır.

Enflasyonda Mayıs ayından sonra yaşanan kısmi artış, Merkez Bankamızca alınan son önlemlerle önümüzdeki dönemde gerileyecektir. T.C.M.B. son yaptığı Para Politikası Kurulu toplantısında bu duruma atıfta bulunmuştur. Enflasyonu artıran birden fazla unsurun aynı dönemde ortaya çıkması enflasyon beklentilerini olumsuz etkilemiştir. İşlenmemiş gıda grubundaki fiyat artışları, petrol fiyatlarındaki yükseliş ve döviz kurunda gözlenen oynaklık kısa vadede enflasyonu olumsuz etkilemeye devam edebilecektir. Kurul, bu gelişmelerin enflasyon üzerindeki etkilerinin büyük oranda geçici olacağını öngörmekle birlikte, fiyatlama davranışları üzerindeki olumsuz etkileri sınırlamak amacıyla ölçülü bir parasal sıkılaştırmaya gidilmesinin gerektiğini belirtmiştir.

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

Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan en çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur.

Dünya ve özelinde AB ekonomisindeki durgunluk, büyüme sorunları yurt dışında bu tip problemleri yaşayan ülkelerin inşaat ve alt sektörünü de olumsuz etkileyip beklentileri bozmuştur. Ayrıca borç sorununun artması ile yaşanan gayrimenkul finansmanı sıkıntısı da durumu daha da negatif etkilemiştir.

Ülkemizde ise durum oldukça farklı görünmekte, gerek iç dinamikler gerekse de sosyo-ekonomik alandaki gelişmeler, gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini bir cazibe merkezi haline getirmektedir. Uluslararası gayrimenkul değerlendirme ve analiz raporları da bu canlılığı teyit eder görünümündedir.

Batılı ekonomilerde ekonomik krizin ve durgunluğun en çok yaraladığı sektör olarak dikkati çeken inşaat ve gayrimenkul sektörü gelişmekte olan bazı ülkelerde (Brezilya, Türkiye, Rusya, Hindistan vb) son yıllarda daha çok ivme kazanmıştır.

Ancak başta AB ülkeleri olmak üzere gelişmiş ülkelerde inşaat ve gayrimenkul sektörü hala toparlanmakta zorlanmaktadır. 2013 başı itibarı ile ABD konut satışları ve talebinde bir toparlanma gözlenmekle beraber kalıcı olup olmayacağı üçüncü ve son çeyrekteki eğilime göre netlik kazanacaktır.

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.

Türkiye'nin 2013 yılına ait büyüme beklentileri; OVP'da %3,6, Dünya Banka'sınca %3,6, IMF tarafından ise %3,4 tahmin edilmekte olup söz konusu rakamlar geçen seneye göre artışı işaret etmektedir. Ülkemizin ana büyüme motorlarından olan inşaat ve tamamlayıcı sektörlerindeki trend ülke ekonomisinde de kendisini aynı yönlü olarak hissettirmektedir. Büyümedeki kontrollü yavaşlama (2012 yılında) inşaat sektöründe de etkisini göstermiştir.

Büyüme hızındaki artış beklentisi, nüfusa bağlı doğal talep, müteakabiliyet ve kentsel dönüşüm çalışmaları sektörde 2013-2016 yılları arasında daha canlı geçebileceğinin işaretlerini vermektedir.

Ülkemizdeki inşaat sektöründe Türkiye'ye özgü dinamikler (nüfus yapısı, yabancı yatırımcı ilgisi, büyüyen ekonomi gibi) dikkate alındığında gelişmiş ekonomilere göre oldukça canlı bir seyir göstermektedir. İnşaat sektörünün en önemli unsurlarından biri olan alt yapı yatırımlarına yönelik harcamalarda (yapılmakta olan ve yapılacaklar) ise büyük projeler (3.Boğaz Köprüsü, Kanal İstanbul, İki Büyükşehir, İzmir Otobanı ve Körfez Geçişi gibi) aracılığı ile canlılık sürmekte ve bunun ekonomiye hızlandırıcı etkisi gözlemlenmektedir.

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.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Emlak Konut GYO A.Ş'de sektördeki yerinin farkında olarak hem Türk Ekonomisi hem de inşaat ve alt sektör bileşenleri için sürdürülebilir bir yapıda proje geliştirmeye devam etmektedir. Bunun en tipik özeti ise aşağıda yer alan tablodaki rakamlarda bulunmaktadır.

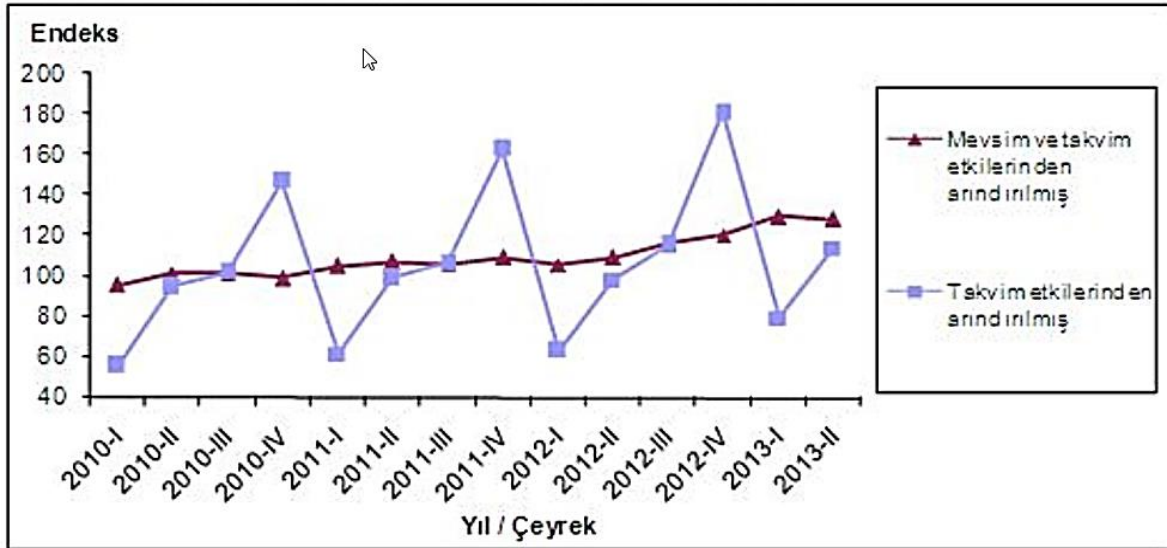
Emlak Konut 2003-2013 Yılları arasında toplamda 84.232 adet bağımsız bölüm 17 Okul 4 Cami Projesi geliştirmiştir. (İhalesi yapıp sözleşmesi imzalanıp ancak ruhsatı alınmamış projelerde inşaat alanı üzerinden tahmini hesaplama yapılmıştır. İnşaat ruhsatı alındığında artı eksi değişiklikler olabilir.)

PROJELER İÇMAL TABLOSU				
	KONUT	TİCARET	OKUL	CAMİ
Tamamlanan Projeler	41.819	1.099	10	3
Devam Eden Projeler	36.922	4.392	7	1
TOPLAM	78.741	5.491	17	4
GENEL TOPLAM(KONUT + TİCARET)	84.232			

Kaynak: Şirket Verileri

Yukarıda kısaca ifade ettiğimiz nedenlerden dolayı 2013 yılında inşaat sektöründe ciro ve üretim artışının olması sürpriz olmamıştır. TÜİK verilerine göre; Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi 2013 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %8,8 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %25,7 oranında artmıştır. 2013 ikinci çeyrek döneminde ise; Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi 2013 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,2 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %15,9 oranında artmıştır.

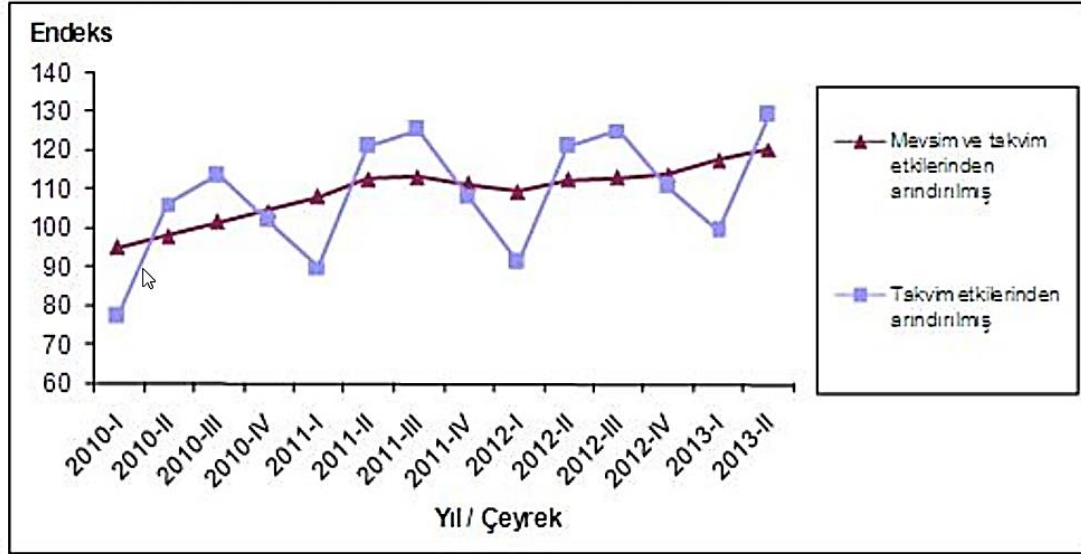
İnşaat Sektörü Ciro Endeksi (2010=100), II.Çeyrek 2013



FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi 2013 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 oranında artmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi 2013 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 oranında artmıştır.

İnşaat Sektörü Üretim Endeksi (2010=100), II.Çeyrek 2013



İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri ve Değişim Oranları (2010=100), II. Çeyrek 2013

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim Etkilerinden Arındırılmış			Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış		
	Endeks 2013/II	Endeks 2012/II	Endeks 2013/II	Endeks 2012/II	Yıllık Değişim (%)	Endeks 2013/II	Endeks 2013/I	Çeyreklik Değişim (%)
Ciro	114,1	98,4	114,1	98,4	15,9	128,0	129,5	-1,2
Üretim	129,7	121,7	129,3	121,2	6,7	120,5	117,6	2,4

Konut satış ve fiyatlarındaki diğer bir etkide, markalı ve özellikle yabancı yatırımcıların ilgisini çeken projelerin artması, mütekabiliyet yasasının yavaş yavaş uygulamaya başlanması ve piyasada bunların olumlu etkilerinin hissedilmesiyle açıklanabilir. Yabancılar taşınmaz satışı ve mütekabiliyet düzenlemelerinin (18 Mayıs 2012 Tarih 28296 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve yürürlüğe girmiş olan 6302 sayılı) 2012 yılının ortasında yürürlüğe girdiği unutulmamalıdır.

Türkiyedeki inşaat ve emlak piyasalarında güçlü bir yapı gözlemlenmektedir. Bunu hem ekonomik hem de sosyal nedenlerinin olduğu unutulmamalıdır. Aşağıdaki bölümde de sektörün bu bağlamdaki ana değişkenleri irdelenecektir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi

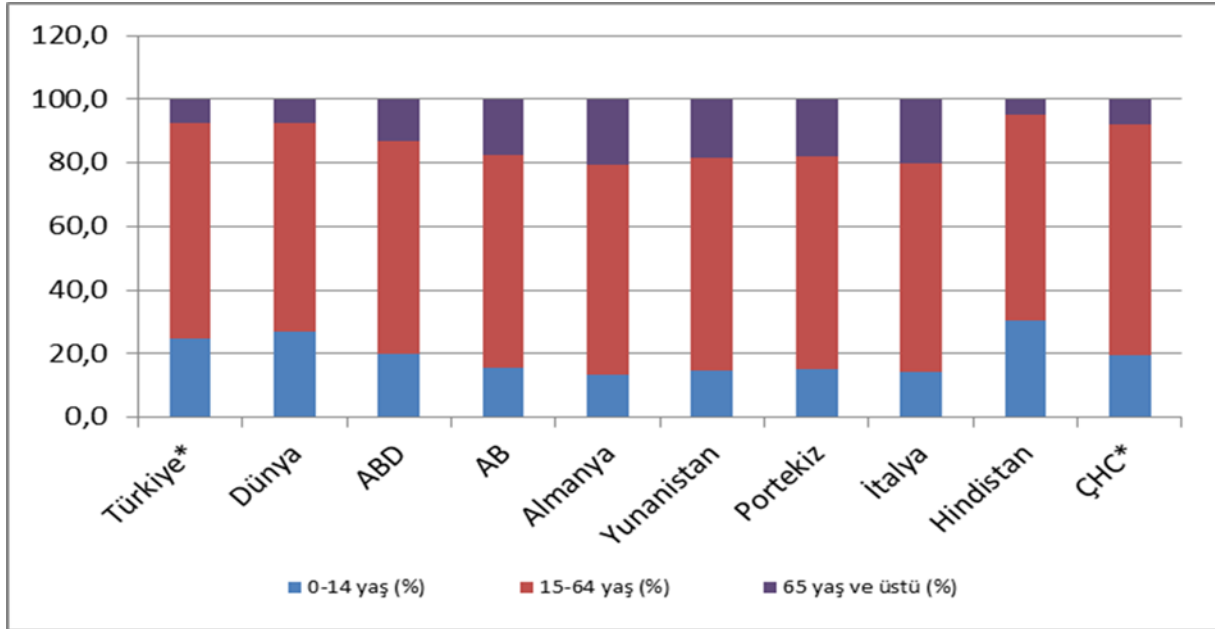
Bu bölümde ülkemize özgü demografik, finansal ve yapısal özelliklerin sektöre ve işletmemize etkilerine ait kısa bir analiz yapılacaktır.

Demografik Özellikler

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. Ülkemizde genç ve dinamik bir nüfus yapısı mevcuttur. TÜİK verilerine göre; Türkiye’de nüfus 75,6 milyon kişi olup, bunun yarısı 30,1 yaşın altındadır. Nüfus artış hızı; Türkiye’de %1,2, AB Ülkelerinde ortalama %0,3 ve Almanya’da negatif %0,1’dir. (Türkiye verisi 2012 yılına aittir.)

Nüfus Potansiyeli



Kaynak: Dünya Bankası ve TÜİK

* Türkiye'ye ilişkin veriler 2012, diğer veriler 2011 yılına aittir.

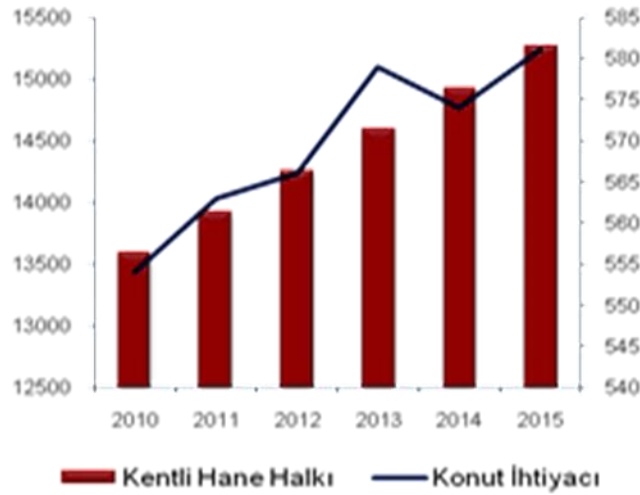
Türkiye’de konut sektörünün canlı olmasının en önemli nedenlerinden biri de şehirleşme ihtiyacı ile nitelikli konuta olan talebin fazla olmasıdır. Yıllar itibarı ile kırsal kesimde yaşayanların oranı azalmakta ve şehire yaşayanların oranı artmaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Özellikle başta İstanbul olmak üzere, Ankara ve İzmir'e gerek iktisadi faaliyetler gerekse göç yolu ile gelen nüfusun yarattığı konut ve iş yeri ihtiyacı unutulmamalıdır.

Son yıllarda gözlenen diğer bir faktör ise özellikle İstanbul'un artık uluslararası metropol bir şehir olmasıdır. Pek çok yabancı yatırımcı ve firma iş amacı ile İstanbul'da konut ve iş yeri talep etmektedir. Bu yolla gelen talep de gözden kaçırılmayacak bir boyuta ulaşmaya başlamıştır.

TÜİK Verilerine Göre Hane Halkı/Konut İhtiyacı Tahmini



Öte yandan ülkenin demografik özellikleri de doğal bir konut talebi yaratmaya devam etmektedir. Finansman maliyetinin göreceli olarak düşmesi, kredi olanaklarının artması da son on yıllık dönemde konut sektöründe canlılığı tetikleyen unsurlar olmuşlardır. Demografik yapının, özellikle inşaat ve gayrimenkul sektörüne talep yönlü gösterdiği destek sadece konut kapsamlı olarak düşünülmemelidir. Ticari faaliyet amacıyla yapılan AVM, İş Merkezi, kamu veya özel sektör yatırımı olarak yapılan okul, hastane, baraj, otoyol projeleri de gelişme gösterecek diğer gayrimenkul sektörleridir.

Finansal Özellikler

Gayrimenkul sektörünün ekonomik faaliyetlerle ilişkisinin en net görüldüğü unsurlardan birisi olan makroekonomik finansal özellikler başta konut talebi olmak üzere tüm yatırımlar ve tüketim üzerine etki etmektedir.

Sektör genel olarak faiz oranlarındaki değişimden etkilenmektedir. Geçtiğimiz on yıllık periyot da sağlanan ekonomik başarılarla paralel olarak piyasa faiz oranları mayıs ayı ilk yarısında cumhuriyet tarihinin en düşük düzeyi (yıllık) %4,6'a gerilemiştir. Ancak ardından ABD Merkez Bankasının faiz artırımına bağlı yaşanan süreçte yükselişe geçerek %9'lar seviyesine ulaşmıştır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Faiz oranlarının sektöre etkisi kısaca şöyle özetlenebilir;

Faizlerin düşük olması durumunda; tüketicilerin kredi maliyeti düşük olacağından talepte canlanma yaşanmaktadır. Üreticiler açısından finansal maliyetlerinin düşmesi, satışların artması durumu gözlenmektedir.

Faiz oranlarının artması durumunda ise; tüketici satın alma eğilimleri azalır, üretici finansman maliyetlerinde artış yaşanmaktadır.

Orta vadede Gayrimenkul Sektörünü değerlendirdiğimizde; faaliyet gösteren işletmelerin Finansal ve Yönetimsel açıdan aşağıda ifade edilen olumlu gelişmeler sağlanmıştır.

- Ekonomik yapıda sağlanan başarıların sektörü canlandırıcı etkisi,
- Gerek tüketicilerin gerekse üreticilerin ileriye doğru tahmin yapma olasılığının artması,
- Bankacılık ve konut finansmanı sisteminde yapılan düzenlemeler (ki bu düzenlemeler Türkiye Ekonomisi bölümünde de belirtildiği üzere, kredi hacmini azaltıcı ve/veya artırıcı önlemlerle büyüme üzerine de etki yaratmaktadır)
- Sağlanan istikrar ve uzun vadeli konut finansman sistemlerinin yaygınlaşması,
- Bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, değerlendirme şirketleri ile kredi kuruluşları gibi kurumsal yapıların oturması

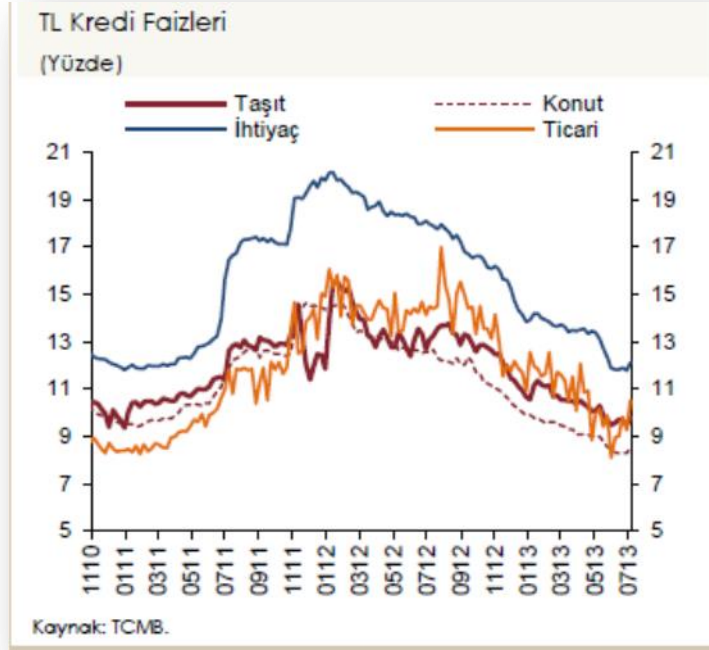
Özellikle enflasyondaki gerileme bunun faizler düşürücü etki yaratması ve 2001 krizinden sonra ertelenen konut talebinin de etkisi ile 2000'li yılların ikinci yarısı ile birlikte inşaat, gayrimenkul sektöründe ciddi bir canlanma yaşanmıştır. 2008 Küresel Krizinin etkileri inşaat sektöründe geçici bir gerileme yaratmış ancak 2009 yılından sonra bu olumsuz etkiler yok olmuştur.

Finansal sektör ve fon akışkanlığı olası her türlü riske karşı çok duyarlı olduklarından zaman zaman yaşanan dalgalanmalar dikkatli takip edilmelidir. Ancak orta vadede dalga boyutlarının ve negatif risk algısının Türkiye'de sektöre etkisi oldukça sınırlı kalmaktadır.

Ancak 2012 itibarı ile alınan bir dizi para politikası önlemleri ile (zorunlu karşılıklar, faiz koridoru ve kur politikası gibi) talepte yaşanan düşüş faiz oranları ve konut satışları üzerinde kendisini hissettirmiş, bu yüzden satışlar daha önceki yıllara göre hafif bir düşüş göstermiştir. TCMB tarafından yürütülen para politikası bankacılık kesiminin kredi maliyetlerinin artmasına neden olarak talepte kontrollü bir gerileme getirmiştir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler



Küresel sistemik bir risk olarak karşımıza çıkan (ve etkileri Mayıs sonu görülmeye başlanan); ABD Merkez Bankası para politikasının değişimine bağlı yaşanan faiz ve kur oynaklığı sektörü etkilese de, parasal genişlemeden çok kısa sürede vazgeçilemeyeceği ile birlikte T.C.M.B aldığı önlemler sektöre denge getirecektir.

Yapısal Özellikler

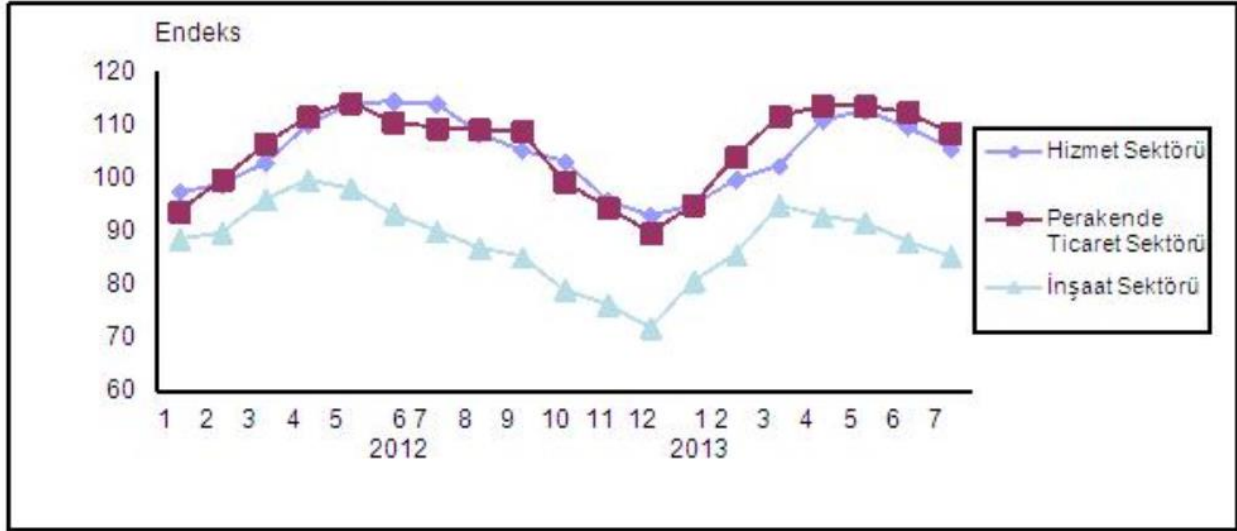
Yapısal özellikler ekonomi yönetimi ve işletmeler tarafından çok dikkat edilmesi gereken ve metrik olarak ölçülmesi zor olan değerler bütünüdür. Ülkede, zaman ve yatırımcı/tüketici davranışlarına göre farklılık gösteren özellikler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu tip trendler konusunda güven endeksleri değerlendirmelerde önemli bir yer tutmaktadır. Sektörü ve genel eğilimi gösteren kısa analiz aşağıda yer almaktadır.

TÜİK sektörel güven endeksi¹ verilerine göre; İnşaat, Hizmetler ve Perakende Sektörü güven endekslerinde 2013 başı itibarı ile görülen artış ve olumlu hava 2013 Nisan ayından itibaren yerini nispi bir gerilemeye bırakarak ivme kaybetmiştir. Özellikle İnşaat sektöründeki gerileme diğer iki sektöre göre daha fazla gerçekleşmiştir.

¹ Sektörel Güven Endeksleri 0-200 aralığında değer alabilmekte, endeksin 100'den büyük olması sektörün mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğini, 100'den küçük olması ise kötümserliğini göstermektedir

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Sektörel Güven Endeksleri, Temmuz 2013



İnşaat sektöründe görülen nispi güven azalışı; sektörün mevsimsel özelliklerinden ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi değerlendirmelerindeki kötüleşmeden kaynaklanmıştır.

Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre %10,4'lük düşüş endeksi olumsuz etkilemiştir. Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi bir önceki aya göre %2,8 artmış olması ise önümüzdeki aylara yönelik olumlu bir gelişme olarak dikkat çekicidir.

Sektörel Güven Endeksleri, Alt kalemleri ve Değişim Oranları, Eylül 2013

	Endeks			Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	07/2013	08/2013	09/2013	08/2013	09/2013
Hizmet Sektörü Güven Endeksi	105,4	107,2	104,0	1,7	-3,0
İş durumu (son 3 aylık dönemde)	101,1	102,0	101,5	0,9	-0,5
Hizmetlere olan talep (son 3 aylık dönemde)	100,5	97,8	99,9	-2,7	2,2
Hizmetlere olan talep beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	114,7	121,8	110,6	6,2	-9,2
Perakende Ticaret Sektörü Güven Endeksi	108,4	109,5	109,4	1,1	-0,1
İş hacmi-satışlar (son 3 aylık dönemde)	108,7	106,0	114,8	-2,5	8,3
Mevcut mal stok seviyesi (*)	95,8	94,4	102,7	-1,5	8,8
İş hacmi-satışlar beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	120,7	128,2	110,7	6,2	-13,7
İnşaat Sektörü Güven Endeksi	85,3	83,4	79,2	-2,2	-5,1
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	70,1	66,9	68,8	-4,6	2,8
Toplam çalışan sayısı beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	100,5	99,9	89,5	-0,6	-10,4

(*) Mevcut mal stok seviyesi yayılma endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat sektöründe 2001 krizinden sonra daha fazla görülmeye başlayan ‘markalaşma ve kurumsallaşma’ eğilimleri sadece yurt içindeki projelerde değil dünyadaki (özellikle alt yapı) projelerinde de Türk Şirketleri için önemli bir ayırt edici unsur olmuştur.

Halkımızdaki deprem bilincinin gelişmesi, düzenlemelerin bu çerçevede yapılması, mimari anlayışla tasarımda yaşanan gelişmeler sektörün önemli artı bileşenleri olmuştur. Buna bağlı olarak yasal çerçevesi düzenlenerek hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi hem işleyiş hemde mali açıdan sektörün tüm bileşenlerini canlı tutmaktadır.

İnşaat sektörünün doğasından kaynaklı bir diğer özellikte arzın talebi sonradan takip etmesi (arzda gecikme) durumunun yarattığı durumdur. Talebin hızlı artması veya daralması durumunda, özellikle konut talebi ile ilgili benzer sorunlar yaşanabilmektedir. Ancak son yıllarda gerek inşaat sektöründeki yapıyı üstlenen işletmeler, gerekse nitelikli yatırımcı ve fon yöneticisi konumundaki GYO’ların planlamaları ile bu sorunda önemli aşamalar kaydedilmiştir.

Diğer unutulmaması gereken yapısal bir özellikte tüketici davranışı olarak ‘gayrimenkulün’ ihtiyaç yanında tasarruf amacıyla da alınıp - satılmasıdır. İfade edilen bu özellikler zaman zaman finansal ve ekonomik değişkenlerin dahi önüne geçebilmektedir.

Sektör için bir diğer önemli nokta ise yapı ruhsat ve yapı kullanma izinleridir. Bu verilerdeki değişiklikler sektörün (özellikle arz tarafının geleceğe bakışı açısından) önem ifade etmektedirler.

TÜİK verilerine göre;

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında artmıştır.

2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m² iken; bunun 45 767 548 m²'si (%58,7) konut, 19 595 468 m²'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m²'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak - Haziran Ayları Toplamı, 2013

Göstergeler	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayna Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı	54 219	48 984	43 502	10,7	12,6
Yüzölçümü (m ²)	77 965 903	74 795 935	51 914 551	4,2	44,1
Değer (TL)	55 320 059 271	51 456 225 868	32 807 869 589	7,5	56,8
Daire Sayısı	391 699	363 590	273 616	7,7	32,9

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü %18,0 artmıştır.

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı %18,6, yüzölçümü %18,0, değeri %23,4, daire sayısı %21,7 oranında artmıştır.

2013 yılının ilk altı ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre yapıların yüzölçümü 56 392 103 m² iken; bunun 35 087 722 m²'si (%62,2) konut, 13 685 659 m²'si (%24,3) konut dışı ve 7 618 722 m²'si (%13,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak - Haziran Ayları Toplamı, 2013

Göstergeler	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Aya Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı	49 727	41 926	44 419	18,6	-5,6
Yüzölçümü (m²)	56 392 103	47 795 178	48 468 836	18,0	-1,4
Değer (TL)	39 159 956 908	31 731 149 765	29 796 252 401	23,4	6,5
Daire Sayısı	301 249	247 552	251 524	21,7	-1,6

Bu Gerek Yapı Ruhsatı gerekse Yapı Kullanma izinlerindeki artış sektördeki canlılığın ilk yarıda sürdüğünün bir göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Dönem Bilançosu Tarihinden Sonraki Olaylar

30.09.2013 tarihinden sonra finansal tablolarımızı önemli ölçüde etkileyecek bir gelişme olmamıştır.

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

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 'Kamu İhale Kanunu Modeline' göre tamamlanan ve yapımı devam eden projelerle ilgili bilgiler kendi başlıklarındaki bölümlerde yer almaktadır.

Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

KİRAYA VERİLEN VE KİRALANAN GAYRİMENKULLER							
KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	KİRA BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İL	İLÇE	ADA/PARSEL	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)
ARZU CAMADAN	05.07.2012	15.06.2017	5 yıl	İSTANBUL	SİLİVRİ	675-1	1.067,64 TL
EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADI ORTAKLIĞI	23.12.2010	23.12.2013	3 yıl	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317-4	3.886,36 TL
CATHAY EPP ADI ORTAKLIĞI	01.04.2012	01.04.2014	1 yıl	İSTANBUL	AVCILAR	524-2	3.142,87 TL
TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.09.2013	15.09.2015	2 yıl	İSTANBUL	ATEŞEHİR	3334/8	2.200,00 TL
ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş. (BAHÇEKENT 1.ETAP 2. KISIM)	01.08.2013	01.08.2013	1 yıl	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	651/1	1.350,00 TL
IFM & AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2013	01.09.2014	1 yıl	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317/22	4.110,00 TL
						TOPLAM (TL)	15.756,87 TL
EVER İZMİR OTELCİLİK TUR. TİC. A.Ş.	01.01.2015	01.01.2025	10 yıl	İSTANBUL	BAĞCILAR	1562-11	1.016.000,00 €

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Bağımsız Ünite Satışları

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2013 YILI AYLIK SATIŞ İÇMALİ

SIRA	PROJE ADI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	30.09.2013
		Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
1	İSTANBUL	22	8	10	29	18	14	12	11	29	153
2	AGAOGU MASLAK İSTANBUL	131	14	22	351	203	53	13	3	15	805
3	AĞAOGU MY TOWERLAND						12				12
4	AGAOGU MY TOWN İSPARTAKULE	1			1	1					3
5	AGAOGU MY WORLD						1				1
6	AGAOGU MY WORLD EUROPE	1	56	23	134	65	4	12	7	6	308
7	AVRUPA KONUTLARI TEM 2										Satışa başlamadı.
8	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	35	24	195							254
9	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-1							8	73	515	596
10	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-2							534	67	148	749
11	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1-3										Satışa başlamadı.
12	BAHÇETEPE İSTANBUL	107	162	7	1	65	156	106	5		609
13	BATİSEHIR	98	4	20	11	84	32	52	15	28	344
14	BİZİM EVLER - 4	36	2	49	92	26	15	37	46	16	319
15	BURGAZ KENT	7	7	14	45	7	13	6	1		100
16	DREAMCITY						1				1
17	DUMANKAYA MIKS	26	5		30	14	5	20	7		107
18	ELITE CITY	17					93	12	3		125
19	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1									31	31
20	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2									35	35
21	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-3										Satışa başlamadı.
22	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4										Satışa başlamadı.
23	EMLAK KONUT MAVİSEHIR EVLERİ	10	24	19	23	10	5	8	1	1	101
24	EMLAK KONUT PELİKAN	1	9	2	8	8	6	2			36
25	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	200	90	108	118	82	37	44	106	116	901
26	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	100	30	37	66	64	37	54	70	55	513
27	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	1	1	4	2	2	2	2	2		16
28	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	44	58	188	124	59	51	18	12	19	573
29	KÖRFEZKENT EVLERİ	1	1	2	1				2		7
30	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2	7	24	2	2	2					37
31	KÖRFEZKENT 3. ETAP				4	157	18	208	68	14	469
32	KUASAR İSTANBUL		344								344
33	MERKEZ KAYASEHIR				8						8
34	METROPOL İSTANBUL	79	24	5	113	19	8	60	14	16	338
35	MİSİSTANBUL		1								1
36	PARK YASAM MAVİSEHIR		25	10	20	22	14	16	3	3	113
37	SARPHAN FINANS PARK	17	3	10	12	7	5	14	4	6	78
38	SELİMPASA EMLAK KONUTLARI	12	7	17	42	22	27	30	15	15	187
39	SOYAK MAVİSEHIR	1	1								2
40	SOYAK PARK APARTS	32	60	13	93	49	26	25	28	7	333
41	SPRADON KONUTLARI	3						2	2		7
42	SPRADON VADI	204	5	605		1					815
43	STÜDYO 24	54	20	14	33	27	5	17	11	11	192
44	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI				159	62	166	8	2	15	412
45	ŞEHİRİZAR KONAKLARI	3			8	2		4	3		20
46	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1			1		1	1	1			4
47	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	2	1	1		4		1			9
48	UNIKONUT 1 İSPARTAKULE	13	6	12	10	18	10	10	8	18	105
49	VARYAP MERIDIAN KONUTLARI	149	13	3	44	14	6		2	5	236
50	YILDIZKENT 2.ETAP									1	1
	Genel Toplam	1.414	1.029	1.393	1.584	1.115	823	1.336	591	1.125	10.410
NOT	Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satışı kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır. Satış işlemi, paranın (peşinat tutarı) yatırılması, kredilerin açılması, hesaba geçilmesi ve alıcıyı noter huzurunda sözleşmelerini imzalaması ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman almaktadır. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamlarının artmasına neden olabilmektedir. Satışlara ilaveler olabileceği gibi iptallerden kaynaklanan azalmalarda söz konusu olabilir. Bilgi edinilmesi önemle rica olunur.										

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

İşletmemizin strateji, risk, karlılık hedefleri doğrultusunda tespit edip aldığı arsalar aşağıda açıklanmıştır. Taşınmazlar İstanbul da bulunmakta olup, uygun proje geliştirme çalışmaları yapılmaktadır.

01 Ocak 2013- 31 Mart 2013 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı

- Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi kâin 16.640,94 m² yüzölçümlü 1339 Ada 7 Parsel sayılı taşınmazın 1.195,43 m² hissesi 1.134.463,02 TL bedelle, 5.900,62 m² yüzölçümlü 1339 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 666,16 m² hissesi 632.185,84 TL bedelle, 5.080,74 m² yüzölçümlü 1339 Ada 11 Parsel sayılı taşınmazın 564,51 m² hissesi 535.719,99 TL bedelle, 3.140,22 m² yüzölçümlü 1339 Ada 13 Parsel sayılı taşınmazın 122,14 m² hissesi 116.001,50 TL bedelle, 3.869,99 m² yüzölçümlü 1340 Ada 3 Parsel sayılı taşınmazın 580,48 m² hissesi 550.875,52 TL bedelle, 4.909,35 m² yüzölçümlü 1340 Ada 6 Parsel sayılı taşınmazın 2.945,61 m² hissesi 2.795.383,89 TL bedelle ve 8.329,50 m² yüzölçümlü 1340 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 1.301,76 m² hissesi 1.235.370,24 TL bedelle Şirketimizce satın alınmıştır.

Satın alınan taşınmazların 07.02.2013 tarihinde Şirketimiz adına tescilleri yapılmıştır.

- Mülkiyeti Ömer DİNÇKÖK'e ait İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi kâin 11.102,88 m² yüzölçümlü 192 Ada 5 Parsel sayılı arsa'nın 1/6 hissesine denk gelen 1.850,48 m² hissesi 2.831.234,40 TL (KDV hariç) bedelle ve 13.382,94 m² yüzölçümlü 192 Ada 6 Parsel sayılı arsa'nın 1/6 hissesine denk gelen 2.230,49 m² hissesi 3.412.649,70 TL (KDV hariç) bedelle, Şirketimizce satın alınmıştır.

Satın alınan taşınmazların 22.02.2013 tarihinde Şirketimiz adına tescilleri yapılmıştır.

01 Nisan 2013- 30 Haziran 2013 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi kâin toplam 63.249,23 m² yüzölçümlü 13 adet arsa 112.267.383,25-TL (KDV hariç) bedelden ve İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi kâin toplam 127.920,00 m² yüzölçümlü 2 adet arsa ise 635.000.000-TL (KDV hariç) bedelden satın alınmış olup, konuya ilişkin protokol taraflarca imzalanmıştır.
- Yıldız Holding A.Ş. (Birleşme Öncesi Malik Unvanı: Giz Ajans Org. Rek. Tanıtım Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti.) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy'de kâin toplam 3.630.821,35 m² yüzölçümlü 14 adet taşınmazın 326.773.921,82-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden satın alınması hususunda taraflarca protokol imzalanmıştır. Satın alınan gayrimenkullerin 05.06.2013 tarihinde Şirket adına tescilleri yapılmıştır.
- Mülkiyeti Mensucat ve Ticaret A.Ş.' ye ait İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi kâin 17.673,00 m² yüzölçümlü 192/7 parsel sayılı taşınmaz 09.05.2013 tarihinde Şirketimiz adına tescil edilerek, 25.148.347,00 TL + KDV bedelle satın alınmıştır.

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

01 Temmuz 2013- 30 Eylül 2013 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı

- İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Köyü'nde kain 1282 parsel numaralı 368.342,54 m2 yüzölçümlü gayrimenkul, Şirketimiz tarafından 19.153.812,08-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden 29.07.2013 tarihinde satın alınmıştır.

Güncel Projelerimiz

Kurumumuz'a 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.

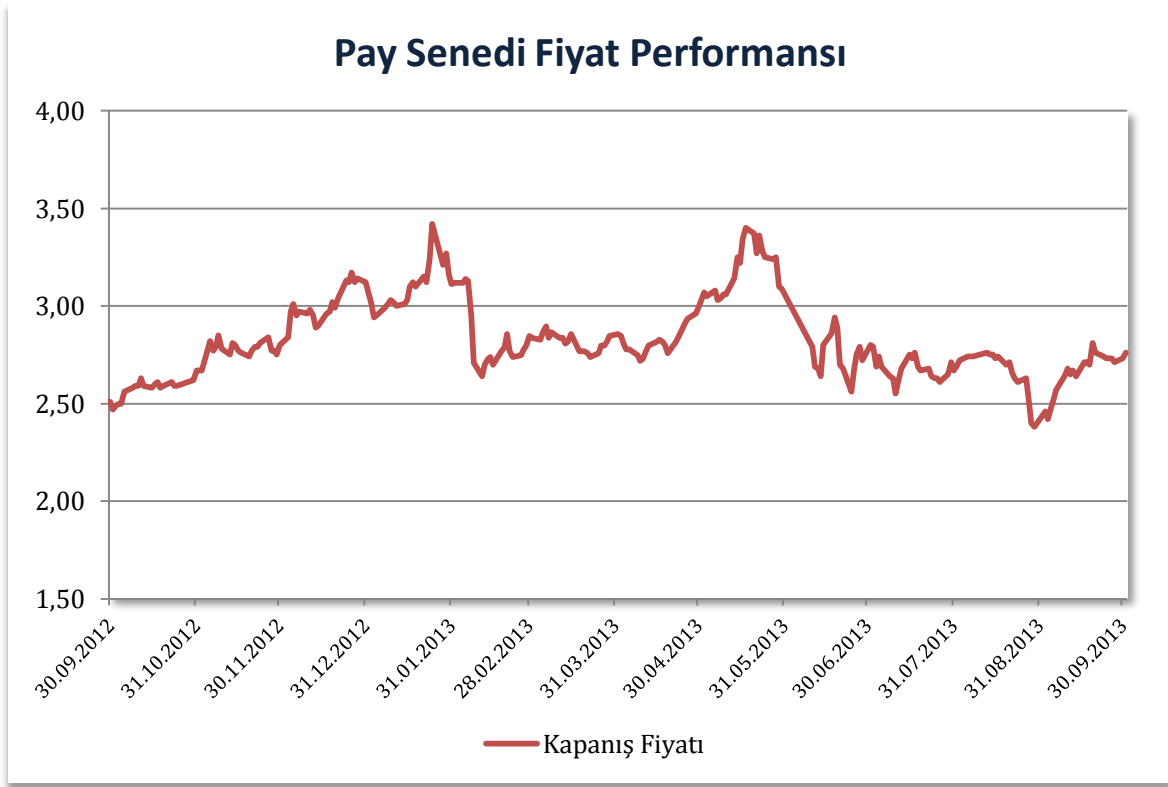
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

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 TÜM, BIST 100, BIST 30, BIST 50 endekslerine dâhil edilmiştir. Veri sağlayıcılardaki kısaltılmış veri kodlarımız ise şunlardır; **BIST KODU:** EKGYO, **BLOOMBERG CODE:** EKGYO.TI, **REUTERS CODE:**EKGYO.IS

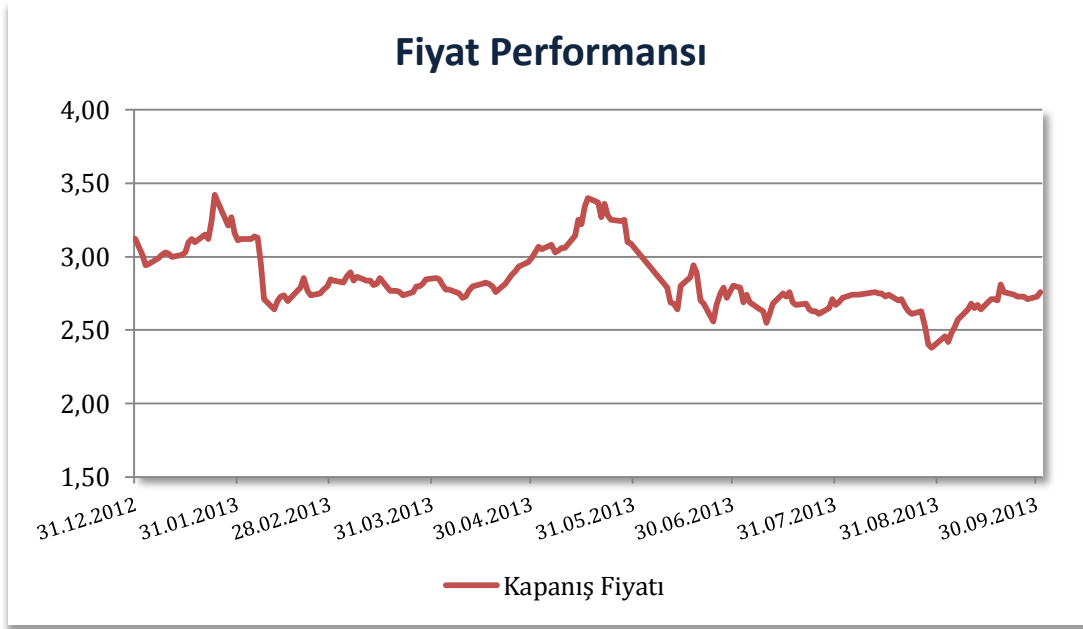
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Bir Yıllık Pay Senedi Performansı

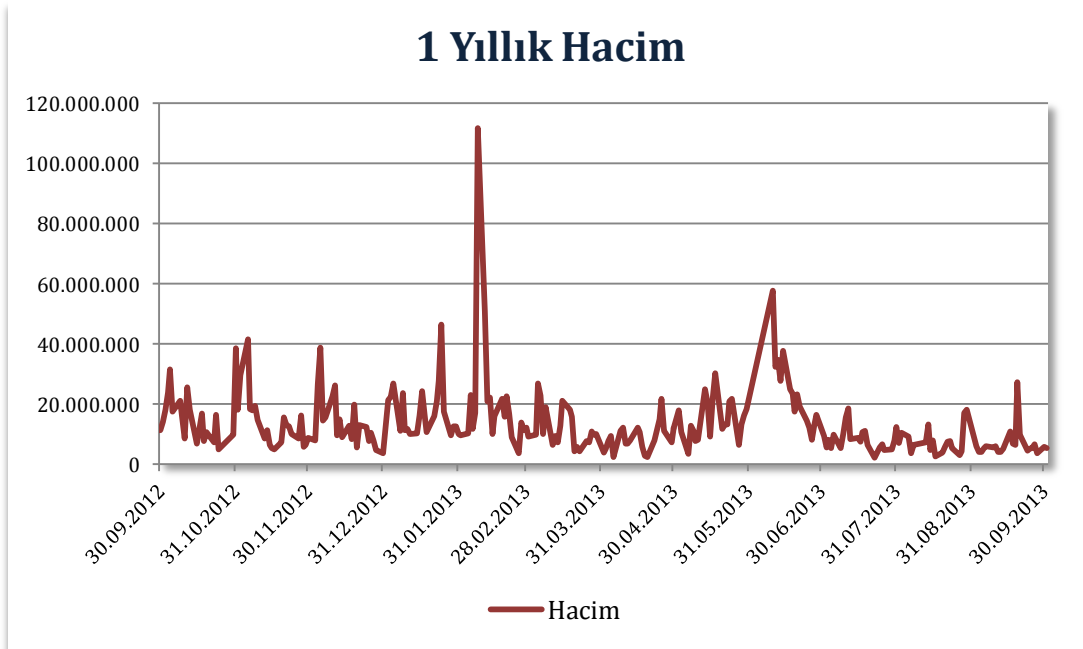


HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

01.01.2013 – 30.09.2013 Tarihleri Arası Pay Senedinin Performansı

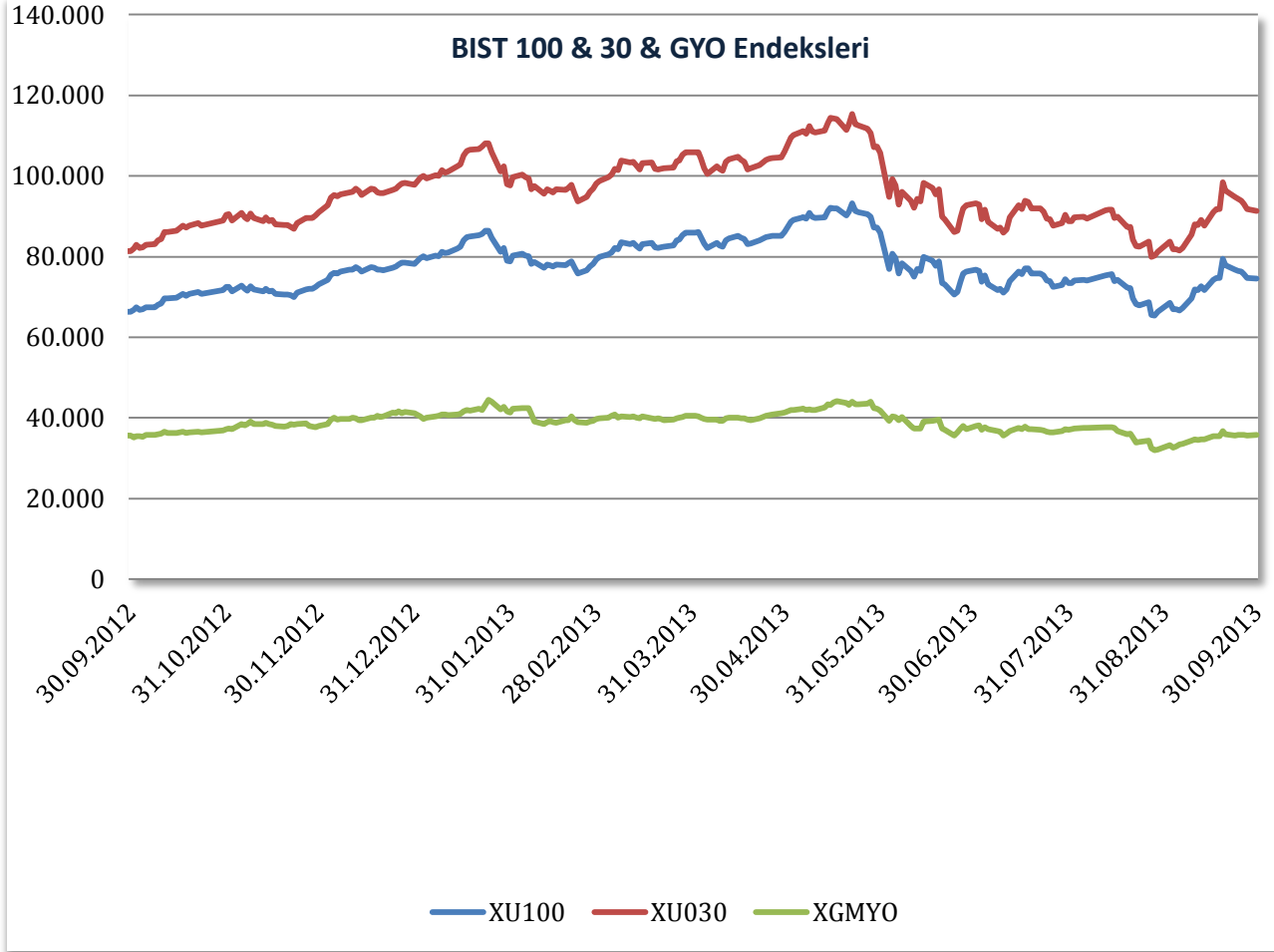


Bir Yıllık Pay Senesi Hacimi



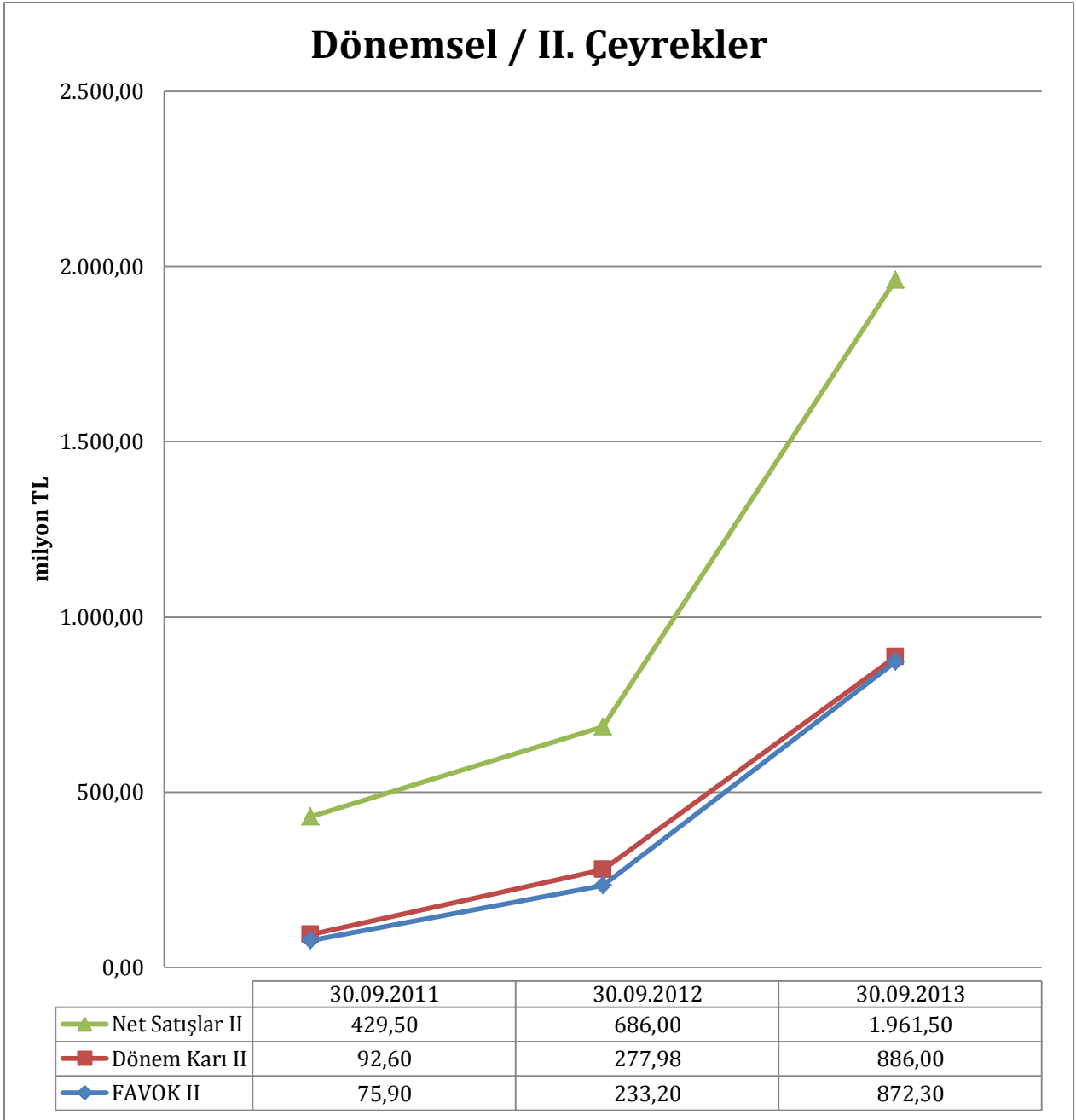
HİSSE PERFORMANSI

BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl)

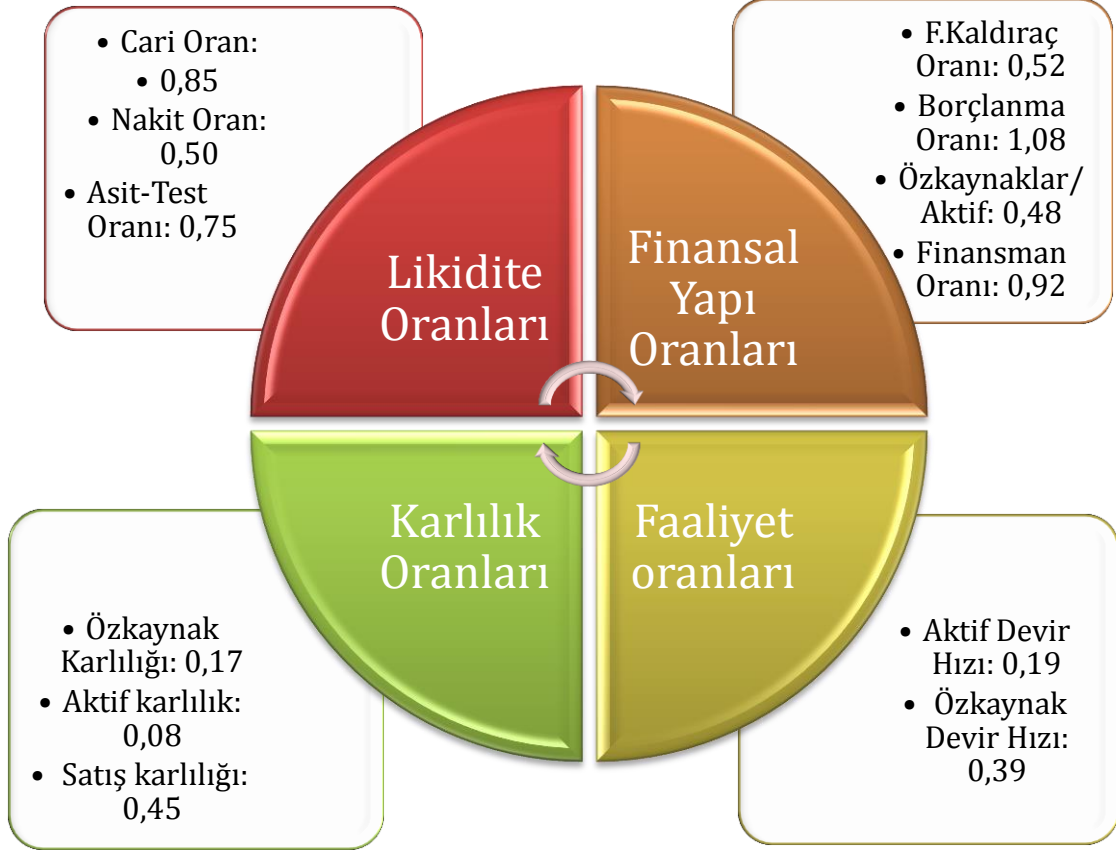


Özet Mali Bilgiler

Dönem Bazında Finansal Veriler



Finansal Rasyolar



Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşi

Şirketimiz ikinci halka arz çalışmaları kapsamında, "Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşi" nin sözleşmesi, Yüklenici "**Merrill Lynch International ~ Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Konsorsiyumu**" ile 03.04.2013 tarihinde imzalanmıştır.

Bağımsız Denetim Şirketi

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 18.04.2013 tarihli ve 22 - 051 sayılı kararı ile; **Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.** (Pricewaterhousecoopers) firmasının, Şirketimizin 2013 yılı Bağımsız Denetim firması olarak onaylanması ve adı geçen firma ile Sözleşme imzalanması hususunun Olağan Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.' den 01.01.2013-31.12.2013 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile bağımsız denetim hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Ekspertiz Şirketleri

Yönetim Kurulumuzun 30.01.2013 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca;

Portföyümüzde yer alan her bir varlık için ekli tabloda yer alan değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına, 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "**Nova Taşınmaz Değerleme Danışmanlık A.Ş.**" ve "**Reel Gayrimenkul Değerleme 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.

YMM

Yeminli Mali Müşavir **Şükrü AYDIN**' dan 01.01.2013- 31.12.2013 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, 17.09.2012-16.09.2013 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Avrupa Yakası Rezerv Alanları Kentsel Tasarım Projesi

İstanbul İli sınırları içerisinde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla Avrupa Yakası Proje Alanında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirketimiz arasında 08.08.2012 tarihinde imzalanan işbirliği Protokol'üne ait 19.12.2012 tarihli Ek Protokol ile Şirketimize verilen yetkilendirme çerçevesinde Master Plan hazırlanması, Kentsel Tasarım Projelerinin hazırlanması, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında belirlenecek alana ait maket ile alanın tamamına ait sunum videosu ve animasyon hazırlanması işleri için yapılan ihale sonuçlandırılmış olup, ihaleyi kazanan **HOK INTERNATIONAL LTD., DOME MİMARLIK ve BURO HAPPOLD Ortak Girişimi** ile sözleşme yapılmasına yönelik işlemler 19.02.2013 tarihinde başlatılmıştır.

1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
5. Bina Stokları Özet Tablosu
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi
9. Genel Kurul Sonucu 2012 Yılı Karı Dağıtım Kararı

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇOLAR.....	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-29
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
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	13
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	14
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	15
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	16-17
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	18-20
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	20
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	21
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER	21
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR	22
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	23
DİPNOT 16 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	24-25
DİPNOT 17 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25-27
DİPNOT 18 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-29

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013, 31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Eylül 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	4.131.691	3.510.261	3.149.337
Nakit ve nakit benzerleri	5 1.712.805	1.146.520	773.831
Finansal yatırımlar	6 735.151	159.927	572.370
Ticari alacaklar	534.010	447.818	366.374
İlişkili taraflardan alacaklar	16 43	67	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8 533.967	447.751	366.374
Diğer alacaklar	9 496.072	476.645	468.476
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6.857	5.577	12.536
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	489.215	471.068	455.940
Arsa ve konut stokları	10 472.877	1.057.076	808.386
Diğer dönen varlıklar	12 180.776	222.275	159.900
Duran varlıklar	6.441.915	5.068.626	4.549.512
Ticari alacaklar	1.330.724	830.022	782.625
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8 1.330.724	830.022	782.625
Diğer alacaklar	9 235	225	178
Arsa ve konut stokları	10 5.102.419	4.229.199	3.755.224
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.178	3.537	5.449
Maddi duran varlıklar	5.113	4.505	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar	2.246	1.138	71
Toplam varlıklar	10.573.606	8.578.887	7.698.849

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013, 31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Eylül 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	4.849.623	3.420.117	2.782.854
Kısa vadeli borçlanmalar	7	-	351
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	177.463	171.848
Ticari borçlar		1.103.789	527.444
İlişkili taraflara ticari borçlar	16	447.267	-
İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	8	656.522	527.444
Diğer borçlar	9	765.566	712.283
Ertelenmiş gelirler	13	2.715.139	1.920.067
Kısa vadeli karşılıklar		62.133	62.591
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.514	2.083
Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	59.619	60.508
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		25.533	25.533
Uzun vadeli yükümlülükler	645.790	766.445	928.492
Uzun vadeli borçlanmalar	7	634.000	754.000
Diğer borçlar	9	6.619	8.921
Ertelenmiş gelirler	13	2.798	1.501
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.373	2.023
Özkaynaklar	5.078.193	4.392.325	3.987.503
Ödenmiş sermaye	14	2.500.000	2.500.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	14	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		203.386	171.440
Tanımlanmış fayda planları			
yeniden ölçüm kayıpları		(102)	-
Geçmiş yıllar karları		1.061.950	770.494
Net dönem karı		885.970	523.402
Toplam kaynaklar	10.573.606	8.578.887	7.698.849

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013	Yeniden düzenlenmiş(*) 1 Ocak - 30 Eylül 2012	Yeniden düzenlenmiş(*) 1 Temmuz - 30 Eylül 2012
ESAS FAALİYET GELİRİ					
Hasılat	15	1.961.460	896.060	686.020	351.002
Satışların maliyeti (-)	15	(1.042.453)	(555.463)	(437.728)	(173.819)
Brüt kar		919.007	340.597	248.292	177.183
Genel yönetim giderleri (-)		(61.616)	(20.968)	(33.586)	(15.030)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(32.928)	(5.347)	(7.811)	(2.538)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		90.294	26.119	105.899	37.543
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(42.505)	(16.381)	(31.656)	(17.027)
Faaliyet karı		872.252	324.020	281.138	180.131
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		27.304	20.629	28.839	11.131
Finansman geliri / gideri öncesi Faaliyet karı		899.556	344.649	309.977	191.262
Finansal gelirler		32.957	12.015	34.752	2.050
Finansal giderler (-)		(46.543)	(10.136)	(66.752)	(18.070)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		885.970	346.528	277.977	175.242
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		885.970	346.528	277.977	175.242
Diğer kapsamlı gelir		(102)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		885.868	346.528	277.977	175.242
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0035	0,0014	0,0011	0,0007

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Birikmiş Karlar Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2012 (önceden raporlanan)	2.500.000	426.989	149.199	-	498.393	228.322	3.802.903
Yeniden düzenlemelerin etkisi	-	-	-	-	184.600	-	184.600
1 Ocak 2012 (yeniden düzenlenmiş)	2.500.000	426.989	149.199	-	682.993	228.322	3.987.503
Transferler	-	-	20.611	-	207.711	(228.322)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(118.580)	-	(118.580)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	277.977	277.977
30 Eylül 2012 (yeniden düzenlenmiş)	2.500.000	426.989	169.810	-	772.124	277.977	4.146.900
1 Ocak 2013 (önceden raporlanan)	2.500.000	426.989	171.440	-	585.894	523.402	4.207.725
Yeniden düzenlemelerin etkisi	-	-	-	-	184.600	-	184.600
1 Ocak 2013 (yeniden düzenlenmiş)	2.500.000	426.989	171.440	-	770.494	523.402	4.392.325
Transferler	-	-	31.946	-	491.456	(523.402)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(102)	-	885.970	885.868
30 Eylül 2013	2.500.000	426.989	203.386	(102)	1.061.950	885.970	5.078.193

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem Karı/Zararı		885.970	277.977
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		982	387
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		6.760	2.272
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(109)	8.507
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(76.740)	(55.196)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar		-	(1.728)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		2	(19)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit			
		816.865	232.200
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(295.715)	(363.427)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(543.244)	(136.204)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		574.043	(92.093)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		35.492	(22.238)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		896.420	240.522
Proje mevduatlarındaki değişim		(56.774)	143.591
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		5.859	13.838
Vergi ödemeleri/iadeleri		(33.006)	(20.765)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(10)	(112)
İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları			
		1.399.930	(4.688)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	2.127
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.980
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.698)	(516)
Alınan faiz		16.167	27.623
Finansal varlık alımları		(1.121.171)	(699.459)
Finansal varlık geri dönüşleri		558.398	969.260
Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları			
		(549.304)	303.015
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(120.351)	(120.000)
Alınan faiz		29.736	37.303
Ödenen faizler		(39.654)	(75.839)
Temettüleri		(200.000)	(118.580)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		36.201	10.404
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(50.065)	(26.960)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
		(344.133)	(293.672)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
		506.493	4.655
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		2	(1)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
		506.495	4.654
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	664.649	470.291
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi			
	5	1.171.144	474.945

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 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”), 26 Aralık 1990 tarihinde kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır.

Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No: 4 Ataşehir / İstanbul.

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

Şirket’in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren Şirket’in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

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

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2013 tarihinde yayınlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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 EYLÜL 2013 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

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Şirket, 30 Eylül 2013 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. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayınlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2012 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.

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

Şirket'in finansal tablolarında daha önce kısa vadeli yükümlülükler altındaki diğer kısa vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.920.067 TL (31 Aralık 2011: 1.534.202 TL) tutarındaki ertelenmiş gelirler, yeni tebliğ çerçevesinde kısa vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki diğer uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.501 TL (31 Aralık 2011: 1.590 TL) tutarındaki alınan avanslar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki ticari borçlar içerisinde sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 8.921 TL (31 Aralık 2011: 10.714 TL) tutarındaki alınan depozito ve teminatlar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında diğer borçlar altında sınıflandırılmıştır.

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

a) *Arsa ve konut stokları ve geçmiş yıl karlarında düzeltme:*

Şirket, duran ve dönen varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içerisinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bazı arsalarının finansal tablolarda taşınan değerinin önceki dönemlerde gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, maliyet bedelinin 184.600 TL kadar altında olduğunu tespit etmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, duran varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 için 173.580 TL kadar, dönen varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde 11.020 TL arttırılmıştır. Karşı hesap olarak ise geçmiş yıl karları da 184.600 TL olarak arttırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulan dönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamakla beraber sunulan en erken dönemin (1 Ocak 2011) açılış bilançosundan düzeltme yapılmıştır (Dipnot 10).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)

Bununla beraber, Şirket 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarında 30 Eylül 2012 ile ilgili aşağıda detaylandırılan bir düzeltme yapmıştır. Bu düzeltmenin detayı ve net dönem karı üzerindeki etkisi aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

a) *Gelir tahakkuklarında düzeltme:*

Şirket, 30 Eylül 2013 yılı hesap dönemi içinde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının TÜFE' den kaynaklanan değişimlerin müşterilere yansıtılması sırasında doğan gelir tahakkuklarının muhasebeleştirilmesinde dönemsellik açısından geçmiş yıla ait finansal tablolarda düzeltme yapmıştır. Gelir tahakkukları, UMS 8 uyarınca geriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu düzeltmenin 30 Eylül 2013 tarihlerinde sona eren dönemine ait finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosuna etkisi:	30 Eylül 2012
Finansal gelirlerdeki artış	16.357
Net dönem karındaki artış	16.357

b) *Hisse başına kazançta düzeltme:*

Yukarıda detaylandırılan düzeltme etkilerinin sonucu olarak 30 Eylül 2012 itibarıyla önceden hesaplanan 0,0010 TL tutarındaki hisse başı kazanç yeniden düzenlemelerin etkisi ile 0,0011 TL olarak düzeltilmiştir.

Yukarıda açıklanan düzeltmenin dışında Şirket finansal tablolarında önceki dönemlere ilişkin ve net dönem karı üzerinde etkisi olmayan aşağıda açıklanan bir düzeltme yapmıştır.

3.2. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS/TMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir.
- UMS/TMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Standart, geçmiş hizmet maliyetlerinin gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi hükmünü içermektedir. Yeni bir kavram olan yeniden ölçümü, gelir tablosu yerine diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmesini içermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

- UFRS/TFRS 10 (değişiklik), “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir.
- UFRS/TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir.
- UFRS/TFRS 12, “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS/TFRS 10, 11 ve 12’ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS/TFRS 10, 11 ve 12’ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır. Konsolide yapısı olmayan işletmeler için değişiklik karşılaştırmalı mali tablo sunumunu UFRS/TFRS 12’nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS/TFRS 13, “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS/TFRS’lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS/TMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS/TMS 27’nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS/TFRS 10’da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS/TMS 28 (revize), “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS/TFRS 11’in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS/TFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS/TFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacıyla taşımaktadır.
- UFRS/TFRS 1 (değişiklik), “UFRS/TFRS’nin İlk Defa Uygulanması - devlet kredileri”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS/TFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları devlet kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

- UFRS/TFRS' lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS/TFRS 1, UMS/TMS 1, UMS/TMS 16, UMS/TMS 32 ve UMS/TMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK/TFRYK 20, "Açık İşletme Madeninin Üretim Aşamasındaki Dekupaj Maliyetleri" 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum, üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri ile ilgili muhasebeleştirmeyi içermektedir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS/TMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS/TMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS/TFRS 9 "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir. UMS/TMS 39'da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.
- UFRYK 21/TFRYK 21 "Zorunlu Vergiler", UMS 37, "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur.
- UMS/TMS 36 (değişiklik), "Varlıklarda değer düşüklüğü", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın eğer gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetinin farkı baz alınarak hesaplanmış ise, geri kazanılabilir tutarı ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 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 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

- Şirket, İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan arsasını T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260 TL'ye satıp ilgili bedeli peşin olarak tahsil etmiştir.
- Şirket, İstanbul Bakırköy'de yer alan arsasını İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne KDV hariç 196.000 TL'ye satıp ilgili bedeli peşin olarak tahsil etmiştir.
- 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren 9 aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 785.721 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir.
- Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 3.037.280 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 1.059.685 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.977.595 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 239.882 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.
- Şirket, yukarıda detaylandırılan tahsilatlardan sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan 24 Nisan 2013 tarihli protokole istinaden Kartal Çavuşoğlu mahallesinde kain 13 adet ve Zeytinburnu Kazlıçeşme mahallesinde kain 2 adet olmak üzere toplam 15 adet arsa satın almıştır. Arsa bedeli toplam 747.267 TL olup, söz konusu tutarın 300.000 TL'si ödenmiş, bakiye 447.267 TL'si ise faiziyle birlikte TOKİ'ye ödenecektir.
- 30 Eylül 2013 dönemi içersinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 8.816 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).
- Şirket önceki dönem mali tablolarında Dipnot 3.1'de detaylandırıldığı üzere bazı düzeltme ve sınıflamalar yapmıştır.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kasa	8	7
Banka		
- Vadesiz mevduat	22.851	57.007
- Vadeli mevduat (*)	1.689.946	1.089.506
	1.712.805	1.146.520

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2013 (%)	31 Aralık 2012 (%)
	5,93	5,84

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 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)

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

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	1.712.805	1.146.520
Eksi: Faiz tahakkukları	(4.723)	(1.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (**)	(536.938)	(480.164)
	1.171.144	664.649

(*) TOKİ ile 24 Nisan 2013 tarihinde imzalanan protokole istinaden Kartal Çavuşoğlu ve Zeytinburnu Kazlıçeşme arsalarının alımından geriye kalan 447.267 TL’lik borca istinaden; TOKİ ile yapılan ek protokol uyarınca ilgili tutarın tamamı Şirket tarafından faiz geliri elde etmek üzere vadeli mevduat olarak bankaya yatırılmıştır. Elde edilecek olan faiz geliri ve anaparanın tamamı TOKİ’ye ödenecektir.

(**) 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.

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Hazine bonoları	716.884	124.829
Banka bonoları	-	481
	716.884	125.310
Özel tertip devlet tahvili (*)	18.267	34.617
	735.151	159.927

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) adına 5664 sayılı kanun ile KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine’den özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi (“DİBS”) almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS’in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). DİBS’ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Eylül 2013 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı’ndan 716.884 TL (31 Aralık 2012: 124.829 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket’in finansal tablolarında makul değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2013 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı % 7,74 (31 Aralık 2012: % 7,26)’tür. 30 Eylül 2013 itibarıyla bono vadeleri altı ay (31 Aralık 2012: beş ay) arasında değişmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli finansal borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	351
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	177.463	171.848
	177.463	172.199
Uzun vadeli finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli krediler	634.000	754.000
	634.000	754.000

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre 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 Eylül 2013 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %7,01'dir (31 Aralık 2012: %7,21).

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

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
2014	40.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	634.000	754.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 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

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	318.599	150.918
Alacak senetleri	96.041	32.512
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	77.925	175.507
Arsa satışlarından alacaklar	39.305	89.129
Kiracılardan alacaklar	1.932	1.654
Diğer	384	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(219)	(2.351)
	533.967	447.751
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.740)
	533.967	447.751
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	1.379.894	863.608
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(49.170)	(33.586)
	1.330.724	830.022
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	620.905	500.582
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	30.050	22.021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.567	4.841
	656.522	527.444

(*) 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 (Not 5).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	386.768	374.197
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	100.601	95.982
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 16)	6.857	5.577
Resmi dairelerden alacaklar	1.787	866
Diğer	59	23
	496.072	476.645

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 62,498 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 17).

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	235	225
	235	225

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	409.977	411.270
Gelecek aylara ait gelirler (*)	243.132	190.796
Yüklenicilere borçlar (**)	88.841	93.635
Ödenecek vergi ve fonlar	11.213	10.570
Diğer	12.403	6.012
	765.566	712.283

Uzun vadeli diğer borçlar

Alınan depozito ve teminatlar	6.619	8.921
	6.619	8.921

(*) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutlardan satılanların toplam hasılatını içermektedir. Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı ya da bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir.

(**) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 17) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2012: 88.752 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 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 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihleri itibarıyla Şirket’in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	374.197	16.616	(4.045)	386.768
Özel tertip DİBS	34.617	-	(16.350)	18.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	36.201	(33.715)	4.942
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			409.977
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(409.977)
	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	369.517	2.834	(350)	372.001
Özel tertip DİBS	44.617	-	(10.000)	34.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	10.404	(16.960)	8.219
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	428.909			414.837
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(428.909)			(414.837)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 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 Eylül 2013	Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2012	Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2011
Kısa vadeli stoklar			
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	317.028	581.599	453.698
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	28.841	65.059	117.322
<i>Maliyet</i>	<i>31.601</i>	<i>67.049</i>	<i>117.704</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(2.760)</i>	<i>(1.990)</i>	<i>(382)</i>
KİK ile projelendirilmiş arsalar	127.008	407.553	236.007
İnşaatı devam eden diğer projeler	-	2.865	1.359
	472.877	1.057.076	808.386
Uzun vadeli stoklar			
Arsalar	2.497.228	2.363.489	1.598.445
<i>Maliyet</i>	<i>2.544.328</i>	<i>2.405.134</i>	<i>1.664.758</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(47.100)</i>	<i>(41.645)</i>	<i>(66.313)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.291.857	1.860.310	2.009.715
KİK ile projelendirilmiş arsalar	302.768	-	147.064
İnşaatı devam eden diğer projeler	10.566	5.400	-
	5.102.419	4.229.199	3.755.224

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. Bununla birlikte Şirket, yeni aldığı veya parselizasyona uğrayan arsalar için dönem içerisinde değerleme raporları hazırlamaktadır.

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

	2013	2012	2011
Dönem başı, 1 Ocak	43.635	66.695	116.736
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	12.450	21.094	32
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(649)	(155)	(4.622)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(5.576)	(18.822)	(1.927)
Dönem sonu, 30 Eylül	49.860	68.812	110.219

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 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 Eylül 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İstanbul Başakşehir Arsaları	652.811	1.039.718	705.557
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	635.000	20.415	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.309	-	-
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.705	272.705	267.305
İstanbul Avcılar Arsaları	251.442	251.442	239.056
İstanbul Kartal Arsaları	131.966	206.625	-
İstanbul Esenyurt Arsaları	118.925	196.188	-
Kocaeli Gebze Arsaları	41.095	38.710	35.844
İzmir Urla Arsaları	19.537	-	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	15.468	15.468	15.000
Kocaeli Tütüncüiftliği Arsaları	12.446	22.872	17.981
Diğer	12.524	299.345	317.702
	2.497.228	2.363.488	1.598.445

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415	549.415
Batışehir Projesi	351.680	351.680	351.680
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118	230.118
Köy Projesi	224.209	226.058	-
İstanbul Kartal Projesi	186.694	-	-
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	-	-
Bahçetepe Projesi	88.025	88.025	-
Şehrizar Konakları Projesi	80.534	80.534	80.534
Avcılar Kapadık Projesi	79.294	-	-
Fatih Yedikule Projesi	65.990	-	-
Gaziosmanpaşa Projesi	62.430	-	-
İstanblu Projesi	50.608	70.606	70.606
Evora İstanbul - 2 Projesi	48.622	48.622	48.622
Evora İstanbul - 1 Projesi	48.404	48.404	48.404
Sayok Park Aparts Projesi	34.793	64.421	64.421
Parkyaşam Mavişehir Projesi	-	42.204	45.352
My Europe Projesi	-	175.950	179.188
Avrupa Konutları AteKent-3 Projesi	-	17.305	213.603
Meridian Projesi	16.388	16.388	48.363
Elitecity Projesi	-	-	44.660
Spradon Vadi Projesi	-	41.950	41.950
Diğer	137.962	144.063	200.331
	2.608.885	2.441.909	2.463.413

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 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 Eylül 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	77.594	-	-
Emlak Konut Tuzla - 2 Projesi	63.962	43.283	17.830
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	45.968	-	-
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	41.344	-	-
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	37.134	-	-
Emlak Konut Bozoğlu Mavişehir Projesi	34.875	34.526	32.614
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	33.272	-	-
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	32.076	-	-
Emak Konut Sultanbeyli Projesi	28.172	35	-
Körfezkent 3 Etap Projesi	23.545	-	-
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	11.834	-	-
Emlak Konut Körfezkent - 2 Projesi	-	-	50.435
Emlak Konut Alemdağ Projesi	-	131.725	109.397
Emlak Konut Gebze - 1 Projesi	-	-	43.562
Emlak Konut Gebze - 2 Projesi	-	81.502	59.815
Emlak Konut Tuzla - 1 Projesi	-	116.482	69.418
	429.776	407.553	383.071

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Tulip Turkuaz Konutları	9.988	10.374	18.894
Spradon Vadi Evleri	9.270	7.424	1.836
Emlak Konut Selimpşa Evleri	4.465	26.719	56.316
Emlak Konut Novus Evleri	1.657	1.657	7.667
Lüleburgaz Çarşı	1.144	-	1.190
Diğer	2.317	18.885	31.419
	28.841	65.059	117.322

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	59.619	60.508
	59.619	60.508

30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	2013	2012
Dönem başı, 1 Ocak	60.508	51.690
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	12.847	7.827
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(13.736)	-
Dönem sonu, 30 Eylül	59.619	59.517

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları (*)	115.779	91.652
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (**)	25.533	25.533
Vergi dairesinden alacaklar (***)	21.338	44.134
Gelir tahakkukları	12.246	30.224
Verilen avanslar	4.872	8.655
Gelecek aylara ait giderler	873	416
Devreden KDV	-	21.617
Diğer	135	44
	180.776	222.275

(*) 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hakediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 17).

(**) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 30 Eylül 2013 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.817.575	1.243.094
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	617.973	473.329
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	243.157	166.472
ASKGP konut satışları avansı (***)	36.434	37.172
	2.715.139	1.920.067

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

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

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 17).

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Alınan diğer avanslar	2.798	1.501
	2.798	1.501

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2012: 2.500.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2012: 250.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2013		31 Aralık 2012	
	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167
Diğer	<0,01	2	<0,01	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	2.500.000

Şirket'in daha önce 8 Şubat 2013 tarih ve 7/015 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre Şirketin 2.500.000.000,- TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000.000,- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000.000,- TL'ye yükseltilmesine yönelik vermiş olduğu karar, 7 Haziran 2013 tarihinde, talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle yapılan değerlendirmeler sonucunda, konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Satış gelirleri				
Arsa satışları	1.306.559	623.165	445.557	166.080
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	785.721	427.165	433.782	162.097
<i>Arsa satışları</i>	520.838	196.000	11.775	3.983
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	654.343	272.505	240.999	185.558
Kira gelirleri	1.846	940	475	111
	1.962.748	896.610	687.031	351.749
Satış iadeleri	(1.051)	(516)	(1.011)	(747)
Satış iskontoları	(237)	(34)	-	-
Net satış gelirleri	1.961.460	896.060	686.020	351.002
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(609.263)	(365.665)	(263.842)	(41.137)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(419.532)	(204.007)	(259.104)	(41.085)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(189.731)	(161.658)	(4.738)	(52)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(433.122)	(189.770)	(173.616)	(132.591)
Diğer maliyetler	(68)	(28)	(270)	(91)
	(1.042.453)	(555.463)	(437.728)	(173.819)
Brüt Kar	919.007	340.597	248.292	177.183

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - 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 belirli istisnalar getirilmiştir. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket, vadeli mevduatlarının 1.689.946 TL'sini (31 Aralık 2012: 1.089.506 TL) devlet bankalarında tutmaktadır. Bu mevduatlardan elde edilen faiz geliri 30 Eylül 2013 itibarıyla 42.282 TL'dir (30 Eylül 2012: 34.629 TL). Şirket'in Hazine ile olan işlem ve bakiyeleri Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	43	67
	43	67

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş. O.G.	5.541	5.537
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	1.204	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	112	40
	6.857	5.577

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	447.267	-
	447.267	-

(*) Söz konusu borç, TOKİ' den alınan Zeytinburnu Kazlıçeşme ve Kartal Çavuşoğlu mahallelerinde yapılan arsa alımlarına ilişkindir (Dipnot 4).

İlişkili taraflardan alınan avanslar (**)

Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G	64.732	64.732
Emlak Paz. - Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	4.178	6.347
	68.910	71.079

(**) ASKGP projelerinden sözleşme kapsamında toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemeleri ifade etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
İlişkili taraflardan alışlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	748.127	-	611.715	405.090
	748.127	-	611.715	405.090

İlişkili taraflara yapılan satışlar

Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	940	265	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	48	8	150	86
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	933	-
	988	273	1.083	86

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 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.054	409	894	488
	1.054	409	894	488

DİPNOT 17 - 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 saptanmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. Ek Rapor tamamlanma aşamasında olup, duruşma 5 Şubat 2014 tarihine bırakılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar"da takip edilen 62.498 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar"da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler"de takip edilen 36.434 TL (31 Aralık 2012: 37.172 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait ve "Kısa vadeli diğer borçlar"da takip edilen 242.667 TL'nin (31 Aralık 2012: 190.796 TL) tamamı gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket finansal tablolarında satışı gerçekleştirilmiş olanlarla beraber bu proje ile ilgili 55.573 TL tutarında arsa ve konut stoğu da bulundurmaktadır. Devam etmekte olan davanın maliyet ve gelir payları üzerinde yarattığı belirsizlik sebebiyle herhangi bir gelir ve maliyet kaydı yapılmamıştır. 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. Yine uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının "değişen şartlara göre uyarlama" yı gerektirdiği görüşü dercedilmiştir.

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor talep edilmiş olup duruşma 30 Aralık 2013 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	2.000.286	1.795.856
Alınan ipotekler	52.739	55.171
	2.053.025	1.851.027

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	11.355	7.774
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	11.355	7.774

DİPNOT 18 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.911.018	826.283
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	5.578.958	5.292.345
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.083.630	2.460.259
	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		10.573.606	8.578.887
D	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	811.463	926.199
E	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
F	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
H	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	5.078.193	4.392.325
I	Diğer Kaynaklar		4.683.950	3.260.363
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	10.573.606	8.578.887

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	741.240	57.681
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.171.136	664.642
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	636.418	673.273
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	11.355	7.774
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

(*) Önceki dönem tutarları Dipnot 3.1'de detaylandırılan yeniden düzenlemelerin etkileri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	60%	62%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	11%	9%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c) Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	6%	8%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.35	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.27/	16%	21%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	(b)	4%	7%	<10%

Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....

EK 2/A
01.07 - 30.09.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.08.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 525, PARSEL: 1, ALANI: 33.755,50m ² , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	525 ADA 1 PARSEL E=2,00 HMAX=SERBEST T1 (TİCARET VE KONUT ALANLARI) YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHIPTİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	40.170.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	41.170.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	129.002.582,81 TL
504 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	105.758.722,59 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 1.KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ, GENEL ALTYAPI, İMAR YOLLARI İNŞAATLARI İŞİ
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.08.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 525, PARSEL: 2, ALANI: 81.536,59 m ² , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	525 ADA 2 PARSEL E=1,70 HMAX=SERBEST KONUT ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHIPTİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	73.383.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	75.383.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	261.234.515,66 TL
1084 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	220.874.580,47 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 4.KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.08.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 526, PARSEL: 2, ALANI: 36.824,32 m ² , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	526 ADA 2 PARSEL E=2,00 HMAX=SERBEST T1 (TİCARET VE KONUT ALANLARI) YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHIPTİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	45.963.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	46.963.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	154.824.438,97 TL
586 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	120.722.893,24 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ, GENEL ALTYAPI, İMAR YOLLARI İNŞAATLARI İŞİ
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.08.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 526, PARSEL: 3, ALANI: 31.724,08 m ² , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	526 ADA 3 PARSEL E=1,70 HMAX=SERBEST KONUT ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHIPTİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	28.552.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	29.552.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	112.641.976,30 TL
425 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	82.830.252,58 TL

EK 2/A
01.07 - 30.09.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

5		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	26.08.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1. (Tapu Kayıtları) ve EK-4		
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUP PROJENİN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.		
İMAR DURUMU	10622 ADA 1 PARSEL E= 2,20 H=SERBEST " KONUT ALANI", YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 10623 ADA 1 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE İLKÖĞRETİM ALANINDA KALMAKTADIR. 10623 ADA 2 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE ÖZEL SAĞLIK ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 155 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE ÖZEL KREŞ ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 156 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE DİNİ TESİS ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 158 VE 161 PARSEL PARK ALANINDA KALMAKTADIR.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)			
PROJENİN ARSA DEĞERİ		952.822.462,00 TL	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		1.352.478.424,16 TL	
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ		952.822.462,00 TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ		4.027.099.094,03 TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		1.429.620.178,38 TL	
5322 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI		3.826.539.680,33 TL	

6		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	27.09.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAĞCILAR İLÇESİ, ESKİ HABİPLER MAHALLESİ, ADA: 1562, PARSEL: 11, ALANI:165.326,57 m², VASFI: ARSA MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.		
İMAR DURUMU	1562 ADA 11 PARSEL 16.05.2010 TAKDİR TARİHLİ TOPLU 1562 ADA 2-3-9 PARSELLER VE YAKIN ÇEVRESİ TOPLU KONUT ALANINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA; KİSMEN E: 2,20 , MAKS H: 180 M. AYRIK NİZAM " ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANI" NDA, KİSMEN YEŞİL ALANDA KİSMEN DE YOL ALANINDA KALMAKTADIR.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)			
PROJENİN ARSA DEĞERİ		454.648.067,50 TL	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		785.605.929,86 TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ		1.441.109.654,28 TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		461.166.700,34 TL	
7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI		5.574.907,15 TL	

7		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avrupa Konutları Tem - 2 Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	24.10.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 3525 ada 17.162,56 m2 yüzölçümlü 5 no'lu parsel		
MEVCUT KULLANIM	Henüz hafriyat aşamasıdadır.		
İMAR DURUMU	Ticaret + Hizmet Alanı Emsal (E): 2,50 ve Hmax: Serbest		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		184.933.900,-TL	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		45.980.000,-TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		246.845.000,-TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		74.055.000,-TL	

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ümraniye 1 adet parsel		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ			15.07.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3327 ada içerisindeki Arsa (Belediye Hizmet Alanı) vasıfı 54.872,67 m2 yüzölçümlü 2 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	Kismen oto terminal alanı, kısmen park alanı ve kısmen dere koruma kuşağı		
MEVCUT KULLANIM	Üzerinde ruhsatsız hayvan barınağına ait yapılar bulunmakta olup genel olarak boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ			54.875.000 TL
2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir Kayabaşı 5 adet parsel		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ			12.08.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi konumlu toplam 173.674,65 m2 yüzölçümlü 5 adet parsel		
İMAR DURUMU	T1 Alanı, Emsal: 2		
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ			206.680.000 TL
3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Urla'da 1 adet parselin pazar değerinin tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ			23.07.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Urla İlçesi, L17B23A pafta, 368.342,54 m2 yüzölçümlü 1282 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kismen Tercihli Kullanım Alanı, Kismen Kentsel Altyapı Alanı ve Kismen Makilik-Fundalık Alanı'nda kalmaktadır.		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ			20.260.000 TL

EK 3
İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 Eylül 2013 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 MİMARŞINAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
8	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
9	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
10	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
11	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
12	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
13	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
14	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
15	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
16	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
17	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	% 63,77
18	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
19	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
20	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
21	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 20,78
22	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Geçici Kabul Yapıldı
23	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
24	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	% 48,24
25	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
26	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
27	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
28	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
29	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
30	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 77,18
31	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	% 51,05
32	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
33	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
34	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
35	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZİ	% 36,47
36	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 12,85
37	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
38	SPRADON VADI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
39	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 10,71
40	BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 28,00
41	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	% 0,00
42	AYAZMA 3.ETAP	İSTANBUL	İKİTELLİ	% 0,00
43	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	% 0,00
44	AVCILAR KAPADIK	İSTANBUL	AVCILAR	% 0,00
45	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	% 0,00
46	KAYABAŞI 2. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
47	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 1 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 3,13
48	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 2 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 3,04
49	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 3 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 1,17
50	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
51	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 2,19
52	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
53	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
54	ATAŞEHİR RESIDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
55	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kesin Kabul Yapıldı.
56	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
57	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
58	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
59	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
60	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Geçici Kabul İşlemleri devam ediyor.
61	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 90,92
62	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 91,65
63	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 14,93
64	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı
65	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Çalışmaları devam ediyor.
66	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Çalışmaları devam ediyor.
67	SARPHAN FINANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANİYE	% 54,71
68	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Geçici Kabul Yapıldı
69	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
70	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	% 35,79
71	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	% 42,62
72	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	% 91,58
73	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	-
74	KARTAL	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00
75	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	% 24,97
76	KÖRKEZKENT 3	İZMİR	KÖRFEZ	% 13,13
77	İSTANBUL FINANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 0,00
78	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 5,33
79	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 0,00

EK-4
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.09.2013)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
ŞEHİRİZAR KONAKLARI PROJESİ - İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE (GAP İNŞAAT)	52.619,61	04.05.2006	80.533.997,78	217.814.500,00	Yapı ruhsatı alındı
TOWERLAND A BLOK + TİCARET BLOĞU PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	1.750,48	31.05.2000	1.824.979,02	14.494.095,00	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı. 12 Adet Ticari Ünitenin arsa faturası kesilmedi. Ekspertiz bedeli toplamı 30.838.500,00 TL olup, şirket payı (%47) yazıldı.
MERIDIAN PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE (VARYAP VARLIBAŞLAR)	44.185,40	31.05.2000	16.387.893,65	107.834.704,51	Yapı ruhsatı alındı.
SOYAK PARK APARTS PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP (SOYAK YAPI İNŞAAT)	39.530,97	02.12.2009	34.793.263,36	53.639.737,78	Yapı ruhsatı alındı
BİRİSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 3. BÖLGE (DOĞU-PREKAST-ÜSTÜNLER ORTAK GİRİŞİMİ)	83.491,16	09.06.2006	50.608.111,01	100.637.238,07	Yapı ruhsatı alındı
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP (YENİ SARP - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	20.714,48	31.05.2000	14.029.881,40	163.677.240,00	Yapı ruhsatı alındı
DUMANKAYA MİSK PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP (DUMANKAYA İNŞAAT)	30.294,51	16.08.2007	27.862.311,74	82.502.500,00	Yapı ruhsatı alındı
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	246.165.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 1 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	125.318,76	04.10.2010	48.622.204,50	153.600.000,00	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 2 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	125.066,79	04.10.2010	48.403.843,02	163.903.000,00	Yapı ruhsatı alındı
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKLİTAŞ (VIATRANS - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ)	22.059,51	11.02.2008	230.118.122,39	419.027.073,20	Yapı ruhsatı alındı
BATIŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZI HABİBLER İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	165.326,57	19.09.2008	351.679.655,04	424.199.557,23	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZGA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30.09.2010	549.414.999,94	1.371.134.407,80	Yapı ruhsatı alındı
BAĞÇETEPE İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	209.362,14	01.12.2010 - 31.03.2011	88.025.290,63	165.100.000,00	Yapı ruhsatı alındı
ZEKERİYAKÖY 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, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KARTAL PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	534.000.000,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
AYAZMA 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	108.693,37	01.12.2010	107.553.273,25	202.440.000,00	Projesinin Sözleşmesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013
GAZİOSMANPAŞA 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKÖY 2. ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	24.716,89	30.07.2012	62.430.238,50	105.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde İmzalanmıştır. Yapı Ruhsat Tarihi 16.09.2013
BATI ATAŞEHİR 1. KISIM 6. BÖLGE 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	Projenin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde İmzalanmıştır.Yapı Ruhsatı 23.08.2013
KAPADIK PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.255,00	30.07.2012	79.294.350,00	148.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	41.161,52	30.07.2012	65.990.336,00	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde İmzalanmamış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAYABAŞI 2. ETAP 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 İmzalanmamış 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	31/05/200	0,03	29.200.000,00	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ TOPLAMI	2.056.177,14		2.545.068.121,57	5.781.582.323,59	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
STÜDYO24 PROJESİ - İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (CATHAY - EPP ADI ORTAKLIĞI)	15.103,39	01.06.2009	9.311.564,51	18.828.245,35	Yapı ruhsatı alındı
UNIKONUT PROJESİ - İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM (YENİ DOĞU İNŞAAT)	24.506,00	02.08.2007	14.188.000,00	21.843.117,75	Yapı ruhsatı alındı
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ TOPLAMI	39.609,39		23.499.564,51	40.671.363,10	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELERİ TOPLAMI			2.568.567.686,08	5.822.253.686,69	
Kamu İhale Kanunu Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemeleri	Açıklama	
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ, BALPA ORTAK GİRİŞİMİ)	48.764,46	30.09.2010	63.962.203,67	Yapı ruhsatı alındı	
SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ (İLGİN İNŞAAT)	63.595,64	13.03.2007	28.172.086,42	Yapı ruhsatı alındı	
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	61.613,42	25.02.2008	23.545.046,27	Yapı ruhsatı alındı	
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURYAP İNŞAAT)	11.528,07	31.05.2000	3.095.736,51	Yapı ruhsatı alındı	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	14.06.2011	32.076.067,72	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (İLGİN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	41.343.542,43	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	14.06.2011	11.835.356,78	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	77.593.960,48	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 12.08.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (ÖZ-KAR İNŞAAT)	31.724,08	03.12.2012	33.272.014,04	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	37.133.500,00	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	45.968.547,97	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı	
KİİK PROJELERİ TOPLAMI	541.235,50		397.998.062,29	0,00	
PROJELER TOPLAMI	2.637.022,03		2.966.565.748,37	5.822.253.686,69	

EK-5
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU
(30.09.2013)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.03.2013	13.185.000,00	
BURGAZKENT PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	0	0,00	18.03.2010 - 30.03.2010	0,00	31.03.2013	0,00	
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	35	5.779,39	15.06.2010	4.465.150,00	31.03.2013	4.990.100,00	
MAVIŞEHİR PELİKAN EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	112,46	03.06.2009	253.000,00	31.03.2013	271.000,00	
NOVUS RESIDENCE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	301,84	26.01.2010	1.657.000,00	31.03.2013	1.705.000,00	
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVIŞEHİR EVLERİ PROJESİ	16	2.253,20	31.12.2010	1.643.096,52	31.03.2013	8.791.550,76	
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	45	3.626,73	22.09.2011- 17.07.2012	12.025.004,59	31.03.2013	9.666.900,00	
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	228,68	29.06.2012	206.212,64	31.03.2013	252.000,00	
GEBZE GÜZELLER 1 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	126,73	21.09.2012	152.156,69	31.03.2013	131.681,58	
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	31.12.2012	805.413,49	31.03.2013	842.142,45	
GEBZE 2 GÜZELLER PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	508,04	29.05.2013	450.232,81	31.03.2013	527.543,32	
TUZLA 2 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	9	649,86	29.05.2013	481.550,60	31.03.2013	676.765,38	
LÜLEBURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	1.188,23	07.05.2013	1.208.400,00	31.03.2013	1.144.265,49	
BİRİSTANBUL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	86	7.580,93	30.09.2013	9.987.624,00	31.03.2013	13.584.765,79	
BİNALAR TOPLAMI	205	25.006,97		36.589.235,16		55.768.714,77	

EK-6
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU
(30.09.2013)

KONUMU	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.03.2013	308.335.882,00	
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 13 ADET PARSEL	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	15.468.289,27	31.03.2013	36.113.000,00	
İZMİR, UMURBEY MAHALLESİ'NDE ARSA	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.03.2013	8.685.000,00	
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.03.2013	91.297.000,00	
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 9 ADET PARSEL	112.687,34	25.02.2008	15.198.924,20	31.03.2013	33.392.889,00	
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.03.2013	253.080.000,00	
İSTANBUL, SULTANBEYLİ'DE 33 ADET PARSEL	5.850,05	13.03.2007	1.125.343,25	31.03.2013	1.218.390,00	
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL	183.231,23	21.03.2007	44.601.813,53	31.03.2013	53.746.028,00	
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 20 ADET PARSEL	21.483,58	31.05.2000 - 31.12.2012	12.554,17	09.04.2013	12.880.062,00	
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	277.090,03	06.10.2011 - 07.08.2012	60.366.144,21	31.03.2013	72.782.351,00	
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.03.2013	62.000,00	
İSTANBUL, KARTAL'DA 9 ADET PARSEL	10.020,76	22.04.2012	19.965.722,61	31.03.2013	21.065.000,00	
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	119.762.612,88	31.03.2013	131.725.000,00	
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 47 ADET PARSEL	239.267,21	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012	195.173.899,98	31.03.2013	225.703.000,00	
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 27 ADET PARSEL	360.089,32	14.06.2011 - 30.07.2012	197.920.823,10	31.03.2013	223.731.000,00	
İSTANBUL, ÜMRANİYE'DE 7 ADET ARSA	17.067,99	01.11.2005	1.840.000,03	31.03.2013	10.545.000,00	
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR 10 ADET PARSEL	173.674,65	30.07.2008 - 30.07.2012 - 03.12.2012	204.307.347,12	31.03.2013	199.735.000,00	
İSTANBUL, TUZLA 4 ADET PARSEL	1.287,83	31.12.2012	0,04	31.03.2013	125.775,00	
KIRKLARELİ, LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET PARSEL	3.615,00	31.12.2012	0,01	31.03.2013	89.290,00	
İZMİR, KARŞIYAKA'DA 4 ADET PARSEL	2.787,00	30.12.2005	0,01	31.03.2013	835.000,00	
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY'DE 12 ADET PARSEL	1.038,65	02.03.2011	1.849.266,37	08.04.2013	341.653,00	
İSTANBUL, BEŞİKTAŞ'DA 1 ADET PARSEL	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	23.05.2013	1.200.000,00	
İSTANBUL, ATAŞEHİR 'DE 3 APET PARSEL	144,33	10.11.1992 - 23.12.1996	105,99	23.05.2013	217.000,00	
İSTANBUL ŞİŞLİ'DE 1 ADET PARSEL	23,30	18.05.1990	50,49	02.04.2013	60.395,00	
ANKARA, ÇANKAYA'DA 3 ADET PARSEL	525,00	31.08.1987	0,10	02.04.2013	511.074,00	
İSTANBUL, BÜYÜKÇEKMECEDE 4009 NOLU PARSEL	78,10	28.04.2006	1,00	05.04.2013	12.000,00	
KOCAELİ, GEBZE'DE 17 ADET PARSEL	4.746,73	29.06.2009 - 17.02.2010	0,17	22.05.2013	479.261,00	
İSTANBUL, ZEYTİNBURNU KAZLI ÇEŞMEDE 2 ADET ARSA	127.920,00	24.04.2013	635.000.000,00	16.04.2013	637.200.000,00	
İSTANBUL, ARNAVUKKÖY DURSUNLU'DA 14 ADET PARSEL	3.630.821,35	05.06.2013	333.309.400,26	29.05.2013	367.235.000,00	
İSTANBUL, KARDAL'DA 13 ADET ARSA	63.249,23	24.04.2013	112.267.383,25	22.02.2013	112.410.000,00	
İZMİR URLA BADEMLERDE 1 ADET PARSEL	368.342,54	24.04.2013	19.536.888,32	22.02.2013	20.260.000,00	
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	8.405.997,90		2.536.000.199,94		2.825.073.050,00	

EK 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
NO	İŞİN ADI	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	MY TOWERLAND	15.09.2013
2	İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANIYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	ŞEHRİZAR KONAKLARI	25.08.2013
3	İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 4.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	VARYAP MERİDİAN	15.12.2012
4	İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	KUASAR İSTANBUL	02.10.2014
5	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	METROPOL İSTANBUL	19.01.2015
6	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR	17.05.2013
7	İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	SARPHAN FINANS PARK	22.06.2014
8	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	1İSTANBUL	12.10.2013
9	İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	BATIŞEHİR	07.10.2014
10	İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	MASLAK 1453	21.12.2014
11	İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	EVORA İSTANBUL DENİZ	04.08.2014
12	İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	EVORA İSTANBUL ADALAR MARMARA	04.08.2014
13	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DUMANKAYA MİKS	13.11.2014
14	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	BAHÇETEPE İSTANBUL	15.05.2015
15	İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 5.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	BULVAR 216	12.07.2014
16	İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	KÖY	04.08.2016
17	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE VE REKREASYON ALANI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	20.07.2016
18	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	KARTAL	15.08.2016
19	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	AYAZMA 3.ETAP	08.10.2016
20	İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE	02.03.2016
21	İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	GAZİOSMANPAŞA 2. ETAP	02.03.2016
22	İSTANBUL AVCILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	AVCILAR KAPADIK	11.07.2016
23	İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	FATİH YEDİKULE	08.05.2016
24	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	KAYABAŞI 2.ETAP	14.03.2016

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU		
NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	UNİKONUT	29.04.2015
2	STUDIO 24	20.12.2013

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİK USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU		
NO	PROJE ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	27.12.2013
2	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	20.07.2014
3	KÖRFEZKENT 3	19.12.2015
4	ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI	09.05.2014
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	07.12.2015
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	16.03.2016
7	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	07.12.2015
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	06.10.2015
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	01.02.2016
10	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	20.02.2016
11	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 4	20.02.2016
12	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	10.12.2013

EK -8
Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi

Sıra	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	"İSTANBUL ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" ALEMDAĞ PROJESİ (DEPAR-ORNA ORTAK GİRİŞİMİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2	"İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ŞEHİRİZAR KONAKLARI PROJESİ (GAP İNŞAAT)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İNŞ. İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞ. İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (ÖZÜLKE-MAKSEM ORTAK GİRİŞİMİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT, SOSYAL DONATI İNŞ. VE ATAŞEHİR İLÇESİ BÖLGE PARKI İNŞ. İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
5	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SKYTOWERS TOWERLAND PROJESİ+ TİCARET BLOĞU (AKDENİZ İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
6	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" VARYAP MERIDIAN PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
7	"İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İSPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ (DOĞU-PREKAST-ÜSTÜNLER) (İSTANBUL PROJESİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
8	"KOCAELİ GERZE 2.ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" GERZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (YENİ SARP)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
9	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ELITE CITY (ŞUA İNŞAAT)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
10	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR (SOYAK İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
11	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (AVRUPA KONUTLARI ATAKENT-3)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
12	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" MY WORLD EUROPE PROJESİ (AKDENİZ İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
13	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGESİ 4.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" PARK YAŞAM PROJESİ (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
14	"İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EGE YAPI-ARCTON -E.P.P) BATİŞEHİR PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
15	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"(YENİ DOĞUŞ) UNICONUT PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
16	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (KUZU GRUP) SPRADON VADI	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
17	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"525/2 PARSEL (CATHAY-E.P.P) STÜDYO 24	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
18	"İSTANBULBAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE4.KISIM GETİRİ PAYLAŞIMI İŞİ" İSPARTAKULE'DE 545/2 PARSEL (ARTAŞ) (AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
19	"İSTANBUL ÜMRANIYE 1-ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (YENİSARP-E.P.P) SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
20	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ-2	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
21	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ-1	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
22	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BİZİMEVLER 4)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
23	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (VARYAP-GAP) METROPOL PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
24	"İSTANBUL İŞİLİ AYAZAĞA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 10622 ADA 1 PARSEL (AKDENİZ İNŞ.) 5322 ADET BAĞ. BÖL.(MASLAK 1453)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
25	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 800/11 PARSEL (DUMANKAYA İNŞ.) DUMANKAYA MİKS PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
26	"İSTANBUL İŞİLİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ESKİ TEKEL LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ 1199/230 PARSEL (VIATRANS -MEYDANBEY)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
27	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (MAKRO-AYYAP) BAHÇETEPE-İSTANBUL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
28	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 5. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"(ÖZAK-İNER ORTAKLIĞI) PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
29	"İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ BATTALGAZİ MAHALLESİ 4 ADET PARSEL (PROJE)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
30	"KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 2 ADET PARSEL (PROJE)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
31	KENT PLUS MİMARİSİNAN ŞİTESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
32	ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
33	KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
34	MİSİSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
35	ATAŞEHİR MERKEZ BİNA 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
36	KARŞIYAKA 2 ADET SOSYAL TESİS	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
37	BURGAKZENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
38	SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
39	ALBAYRAK MAVİŞEHİR PELIKAN EVLERİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
40	SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
41	AYDIN DİDİM KOCAHARIP MEVKİİ 13710 PARSEL 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
42	NOVUS RESİDENCE PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
43	TEKİRDAĞ ÇORLU ERGENE VADİSİ PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
44	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SPRADON QUARTZ PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
45	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" AĞAOĞLU MY TOWN PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
46	İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 1.KISIM (BİZİM EVLER 3 PROJESİ)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
47	"KOCAELİ KÖRFEZKENT 2. ETAP KONUT İNŞ. İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (KOÇOĞLU İNŞ-KUR İNŞ. ORTAK GİRİŞİMİ)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
48	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARCI TİCARET MERKEZİ PROJESİ (MEHMET CİHANGİR YÜCE)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
49	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGE 2.ETAP KONUTLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İKMAL İNŞAATI İŞİ" EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
50	"KOCAELİ GEBZE 1 .ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ (MAKRO İNŞAAT)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
51	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" KAYAŞEHİR PROJESİ (MAKRO İNŞAAT) (KAYAŞEHİR 1. ETAP)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
52	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
53	ANKARA İLİ KEÇİÖREN İLÇESİ PINARBAŞI MAHALLESİ 1 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
54	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEREBÇİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
55	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 20 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
56	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FİRUZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
57	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT HOŞDERE MAHALLESİ 27 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT HOŞDERE MAHALLESİ 16 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
59	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ 43 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
60	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 10 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
61	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMARİSİNAN MAHALLESİ 4009 NO.LU PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 13 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
65	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ İBRAHİM MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
66	İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ MİMARİSİNAN MAHALLESİ 33 ADET PARSEL □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
67	İSTANBUL İLİ İŞİLİ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
68	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
69	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
70	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 12 ADET ARSA	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
71	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ SEMİKLER MAHALLESİNDE 5 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
72	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ 1 ADET PARSEL 3169 ADA 236 PARSEL □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
73	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
74	KASTAMONU İLİ, CİDE İLÇESİ, DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET ARAZİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
75	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 9 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
76	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 35 ADET PARSEL □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
77	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKU BELDESİ 17 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
78	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZIMİYE MAHALLESİ 13 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
79	İSTANBUL AVCILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
80	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI İŞİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2012 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		2.500.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		163.672.272,13
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	523.401.956,00	488.913.323,53
4.	Ödenecek Vergi (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	523.401.956,00	488.913.323,53
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	24.445.666,18	24.445.666,18
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	498.956.289,82	464.467.657,35
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	498.956.289,82	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	200.000.000,00	
	- Nakit	200.000.000,00	
	- Bedelsiz		
	- Toplam	200.000.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü		
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15.	Ortaklara İkinci Temettü		
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	7.500.000,00	
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	291.456.289,82	256.967.657,35
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ

PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ

	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	20.269.593,52	0,0800000000000000	8,0000000000000000
	B	179.730.406,48	0,0800000000000000	8,0000000000000000
	TOPLAM	200.000.000,00		
NET	A	20.269.593,52	0,0800000000000000	8,0000000000000000
	B	179.730.406,48	0,0800000000000000	8,0000000000000000
	TOPLAM	200.000.000,00		

DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)
200.000.000,00	0,40