



EMLAK
KONUT
GYO A.Ş.

Yönetim Kurulu Ara Dönem Faaliyet Raporu II

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 -30.06.2014 TARİHLERİ
YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

İçerik	
Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	2
Şirket Tanıtımı	4
Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı	5
Özet Mali Bilgiler	7
Emlak Konut'un Stratejisi	11
İş Modelleri	13
Gelir Paylaşımı Modeli	13
Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli	19
Yönetim Kurulu	23
Yönetim Kurulu	23
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	26
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	27
Kurumsal Yönetim Komitesi	28
Ücret Komitesi Kararları	28
Aday Gösterme Komitesi Kararları	28
Denetimden Sorumlu Komite	28
Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi	29
Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	30
Üst Düzey Yönetim	33
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	34
2013 Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler	34
2013 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu	34
İdari ve Adli Yaptırım	35
Pay Geri Alım Programı	35
Ar-Ge Faaliyetleri	36
KEY Ödemeleri	36
Şirketimize açılan davalar	36
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	39
2013 Yılı Kâr Dağıtım	40
Bilgilendirme Politikası	42

İÇİNDEKİLER

A. Amaç ve Kapsam	42
B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları	42
Yatırımcı İlişkileri Birimi	47
Özel Durum Açıklamaları	48
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	48
İnsan Kaynakları ve Politikası	51
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları	53
Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası	54
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	55
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	56
Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	56
Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	64
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	74
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	75
Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller	76
Bağımsız Bölüm Satışları	77
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	78
Güncel Projelerimiz	78
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	78
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	78
Portföy Sınırlamaları	79
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	80
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	80
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	80
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	83
Bağımsız Denetim Şirketi	83
Ekspertiz Şirketleri	83
Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	83
Yeminli Mali Müşavirlik	83
Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	83

İÇİNDEKİLER

Ekler	84
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	84
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	84
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	84
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	84
5. Bina Stokları Özet Tablosu	84
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	84
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	84
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	84
9. 2013 Genel Kurul Gündemi ve Tutanağı	84
10. 2013 Kâr Dağıtım Tablosu	84
11. Pay Senedi Geri Alım Programı	84
12. Bağımsız Üyelerin Bağımsızlık Beyanları	84
Yasal Uyarı	85

Bazı Tablo ve Grafikler

<i>Yıl Bazında Temel Finansal Veriler</i>	9
<i>Finansal Oranlar</i>	10
<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı</i>	12
<i>Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	17
<i>İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	18
<i>Kurumsal Yönetim Komitesi</i>	28
<i>Denetimden Sorumlu Komitesi</i>	28
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi</i>	29
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi</i>	50
<i>Üç Büyük Merkez Bankası Parasal Genişlemesi</i>	58
<i>Bazı Ülke Gruplarına Göre Büyüme Tahminleri</i>	59
<i>Ülkemiz Yıllık Büyüme Oranları</i>	60
<i>Enflasyon (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre)</i>	61
<i>Türkiye'deki İstihdam ve İşsizlik Oranları (Ocak 2008-Nisan 2014)</i>	63
<i>CDS Primleri* (18.06.2014 Tarihi İtibarı İle)</i>	64
<i>Türkiye'nin Nüfus Potansiyeli</i>	65
<i>Konut Satış Sayıları (TÜİK Verilerine Göre), 2013-2014</i>	69
<i>Beş Büyük İl Bazında 2.El Konut Satışları(TÜİK, 2013-2014 Mayıs)</i>	70
<i>Konut Satış Türlerine Göre Üç Büyük İldeki Satış Adetleri</i>	70
<i>Tüketici Kredisi Faiz Oranları Yüzde Olarak</i>	71
<i>TKFE Yıllık Yüzde Değişim Oranları</i>	72
<i>Bağımsız Bölüm Satışları</i>	77
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı</i>	80
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi</i>	81
<i>BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma</i>	82

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları



Güçlenerek girmiş olduğumuz 2014 yılını yarılımış bulunmaktayız. Son senelerde çok sayıda köklü ve yenilikçi adım attık ve sonrasında bunların da takipçisi olduk. Şirketimiz olarak yeri geldiğinde piyasanın itici gücü olma görevini omuzladık ve bundan da gururluyuz. Zor zamanlarda atılan tohumların, meyvelerinin daha bereketli yeşereceğini düşünüyoruz. Zira her zaman söylediğimiz üzere; yapılacak çok iş var ve biz tüm dikkatimizi sektörümüze vermiş durumdayız. Türk gayrimenkul piyasasını iyi tanıyoruz ve el birliğiyle eksiklerinin giderilmesini arzuluyoruz.

Hatırlayacağımız üzere 2013 yılını, 15.175 adet bağımsız bölüm satışı ve 5,9 milyar TL'ye ulaşan satış değeri ile, gerek Şirketimiz gerekse sektörümüz açısından geleceğe yönelik umut verici rakamlarla sonlandırmıştık. 2014 yılına da bunun verdiği inanç ile girdik ve toplam 4.082 adet bağımsız bölüm satışı ile 1,84 Milyar Türk Lirası'na varan satış değeri ile ikinci çeyrek dönemi sonlandırmış

olduk. Faaliyetlerimiz sonucunda ise, 2014 yılı ikinci çeyrek finansal dönemini **557,7 milyon TL kar** ile kapattık.

2013 yılının son döneminde tamamladığımız ikincil halk arz sürecinde ve katıldığımız roadshow toplantılarında, yatırımcılarımıza elde edeceğimiz finansmanı mümkün olan en doğru zamanlama ve en doğru yer seçimi ile değerlendireceğimizden bahsetmiştik. Bu yılın 2. çeyrek dönemi içerisinde, nisan ve mayıs aylarında gerek TOKİ'den doğrudan alım yoluyla gerekse Özelleştirme İdaresi'nin gerçekleştirmiş olduğu ihale sonucunda toplam tutarı 3,5 milyar Türk Lirası'nı aşan arsa alımları yaptık. Bu bağlamda, bize güvenerek ve katkılarıyla yapmış olduğumuz yatırım hamlelerine ortak olan ve verdiğimiz sözlerin arkasında durabilmemize imkân sağlayan bireysel ve kurumsal tüm paydaşlarımıza bir kez daha teşekkürü borç bilirim.

2014 yılı Genel Kurul toplantımızı da ikinci çeyrek içerisinde gerçekleştirdik ve özellikle uzun vadeli yatırımcılarımız tarafından önemle takip edilen kar payı dağıtım politikamızı yazılı ve daha belirgin hale getirdik.

2014 yılı başlangıcında Kentsel Dönüşüm kapsamında da somut ve önemli adımlar atmaya başladığımızı geçen dönemlerde belirtmiştik. Bu çerçevede, İstanbul Esenler İlçesi'nde 71 dönümlük kentsel dönüşüm

GENEL MÜDÜRÜMÜZÜN YORUMLARI

alanında yapılacak projeye ilişkin; Şirketimiz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Esenler Belediyesi ve Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzaladığımız protokol kapsamında faaliyetlerimize başladık.

Yine 2014 yılı ikinci çeyrek döneminde yeni proje lansmanları anlamında çok yoğun bir dönem geçirdik. İnşaat ruhsat süreçlerini tamamlayan Başakşehir Seyranşehir Gelir Paylaşımı Projesi'nin ve Kartal'da bulunan ve piyasa tarafından heyecanla beklenen, İstanbul Anadolu yakasındaki en büyük gelir paylaşımı projemiz İstMarina'nın satış lansmanlarını Mayıs ayı içerisinde gerçekleştirmiş bulunuyoruz. Öncesinde yaşanan ilginin gerçekleşen talebe de yansımalarını mutlulukla sizlerle paylaşıyorum.

Takip eden Haziran ayı içerisinde ise Avcılar Kapadık bölgesinde bulunan ve panoramik Küçükçekmece Gölü manzarasıyla ön plana çıkan gelir paylaşımı projemiz Göl Panorama'nın ve Başakşehir Hoşdere bölgesinde daha önce başarıyla satışını tamamlamış olduğumuz Bahçekent Emlak Konutları'nın yanında yapımına başladığımız ve yanı başındaki şehir parkından istifade edecek olan Bahçekent Flora gelir paylaşımı projelerimizin satış lansmanlarını da yazılı ve görsel basınla geniş katılımlarıyla tamamladık.

Yakaladığımız bu satış kampanyalarının kazandırdığı ivme ve yeni başlayacağımız projeler ile 2014 yılı tamamında 10 bin adetlik 2014 yılı satış adedi hedefimizi de gerçekleştireceğimize inancımız tam.

Tamamladığımız ihaleler açısından ise geride bıraktığımız ikinci çeyrek dönemi değerlendirdiğimizde, özellikle İstanbul Yeni Şehir bölgesinde gerçekleştirdiğimiz gelir paylaşımı projelerimizin ihalelerinin sonuçlarının geçmiş senelere nazaran çok daha olumlu performans sergilediğini görüyoruz.

Son olarak; inşaatta yeni bir dönemin kapılarını açarken, Şirketimiz Emlak Konut'un istikrarına yaptıkları katkılardan ötürü, Yönetim Kurulu'muza ve tüm personelimize içten teşekkürlerimi sunarım. Kurumumuz hissedarları için katma değer oluşturmayı sürdürürken, başarı hikâyelerimizin üstüne yenilerini eklemeye iş kollarımızı büyütmeye ve yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ve heyecanımızla devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Murat Kurum

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI



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.
- Şirketimizin 3.800.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.
- Emlak Konut geldiği noktada hızlı büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında halka arz edilmiştir. Beklenenin üzerinde bir ilgi gören Emlak Konut halka arzıyla; yurtiçi bireysel yatırımcı talebinde Türkiye rekoru kırdığı gibi, Cumhuriyet tarihinin en büyük 5 halka arzından biri gerçekleşmiştir. Yine 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.



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

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI

- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştiğal konusu; Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal 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 A.Ş.'nin amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari bölümler, eğitim birimlerini, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştiğal 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

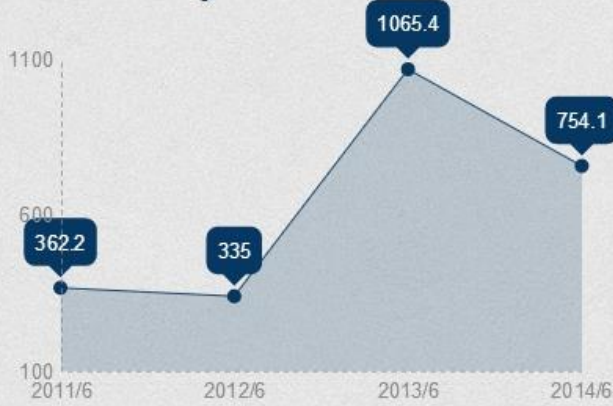
Faks 2 : 0216 456 4875

e-posta : info@emlakkonut.com.tr

Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

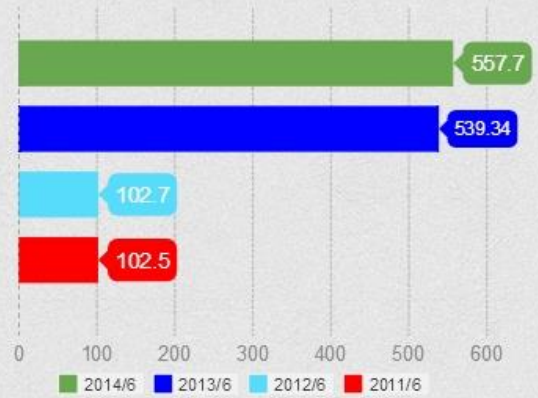
Özet Mali Veriler

Net Satışlar .mTL



Dönem Karı .mTL

Artan Dönemsel Karlılık



15000

10000

5000

0

31.12.2011

31.12.2012

31.12.2013

30.06.2014

7698.8

8578.9

13471

14773.1

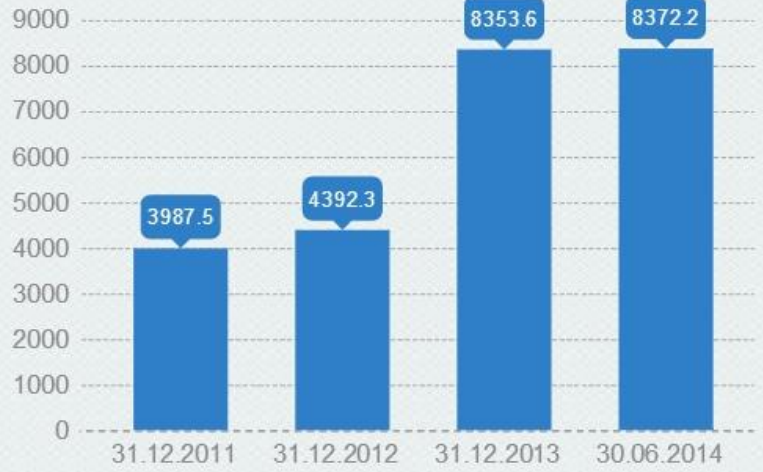
Toplam Varlıklar .mTL

Yıldan yıla toplam varlıklarımız büyük bir hızla artış gösterdi.

Özsermayemiz .mTL



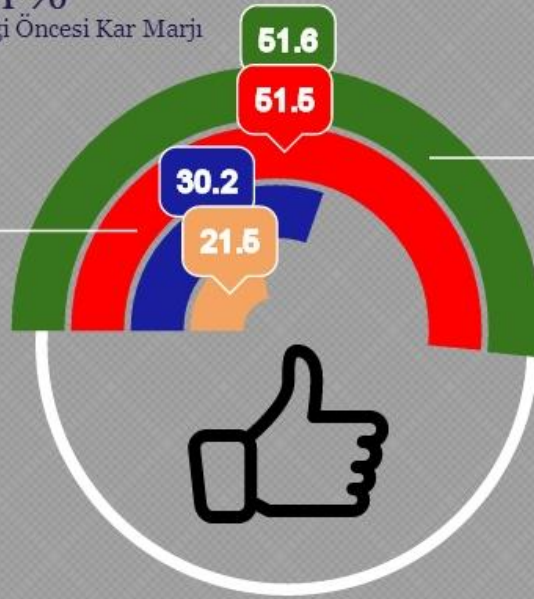
Özsermayemiz, artan karlılığımız ve varlıklarımız doğrultusunda güçlenmektedir.



FAVÖK Marjı %

Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar Marjı

Geçmiş yıl yakalanan tarihi karlılık doğrultusunda FAVÖK Marjı ilk altı ayda bir önceki 6 aylık döneme göre %30,2'den %51,5'e yükselmiştir.



2014

Bir önceki yılda ulaşılan FAVÖK oranı, 2014 ilk 6 ayda da korunmuştur.

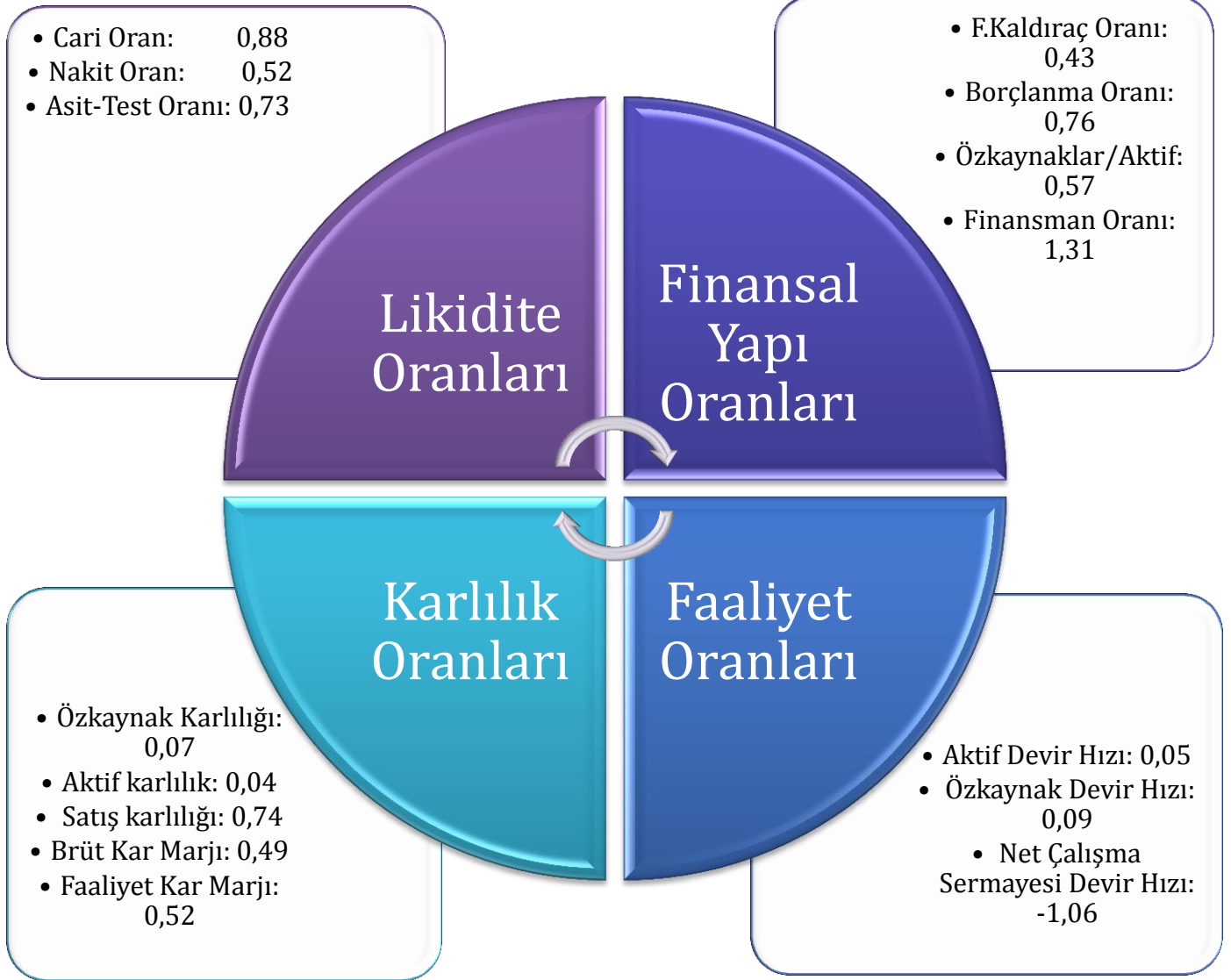
ÖZET MALİ VERİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler

mn. TL.	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	30.06.2014
Net satışlar	716,6	1.004,6	2.331,1	754,1
FAVÖK	255,1	529,8	1.004,4	388,8
FAVÖK Marjı (%)	35,6	52,7	43,1	51,6
Dönem Karı	228,3	523,4	1.060,5	557,7
Toplam Varlıklar	7.698,8	8.578,9	13.471,0	14.773,1
Özsermaye	3.987,5	4.392,3	8.353,6	8.372,2

ÖZET MALİ VERİLER

Finansal Oranlar



EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

ORTA ve ÜST ORTA GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	<ul style="list-style-type: none">• Türkiye'deki ekonomik kentleşme gibi mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak• Üst orta ve orta gelir seviyesine sahip kesim için konut geliştirmeye devam etmek• Yeni gelişmekte olan bölgelere yatırım yapmak
DAHA FAZLA KONUT GELİŞTİRMEK İÇİN ARSA TEMİN ETMEK	<ul style="list-style-type: none">• TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek<ul style="list-style-type: none">○ İhale süreci olmaksızın arsa alabilme 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 kâr marjları elde etmek

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

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

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

TİCARET ÜNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,67
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.101.898,13	192.510.189.813	50,66
Diğerleri	B	Hamiline	67.344,52	6.734.452	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

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

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

Gelir Paylaşımı Modeli

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



İŞ MODELLERİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin ihalesinin 1. Oturumu 2013 yılı son çeyreğinde 2. Oturumu 2014 yılı ilk çeyreği içinde tamamlanmış Zeytinburnu projesi ve 2014 yılı ilk 6 ay içerisinde gerçekleştirdiği söz konusu ihale bilgileri şu şekildedir;

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 2014 yılı ikinci çeyreği içerisinde gerçekleştirdiği söz konusu ihale bilgileri şu şekildedir;

27.03.2014 tarihinde 1. oturumu gerçekleştirilen **“İstanbul Başakşehir Kayabaşı 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”** ihalesinin 2. oturumu 31.03.2014 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif “MAKRO İNŞAAT TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI” tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 1.400.000.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 420.000.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %30,00 olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi 25.04.2014 tarihinde imzalanmıştır ve yükleniciye yer teslimi 28.04.2014 tarihinde yapılmıştır.

24.12.2013 tarihinde 1. oturumu gerçekleştirilen **“İstanbul Başakşehir Hoşdere 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”** ihalesinin 2. Oturumu 17.04.2014 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif “CİHAN İNŞ. MÜH. SAN. VE TİC. A.Ş.” tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):602.000.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 156.520.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %26,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 20.05.2014 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 30.05.2014 tarihinde yapılmıştır.

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

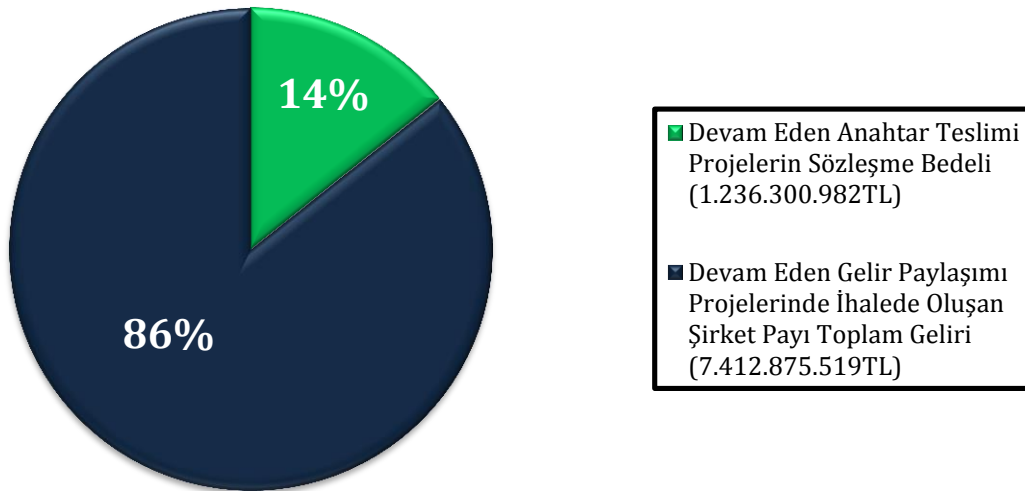
12.06.2014 tarihinde 1. oturumu gerçekleştirilen **“Kocaeli Derince Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi”** ihalesinin 2. oturumu 20.06.2014 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif “KUMUŞOĞLU İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.~TOKAL İNŞ. YAPI MALZ. SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI”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

İŞ MODELLERİ

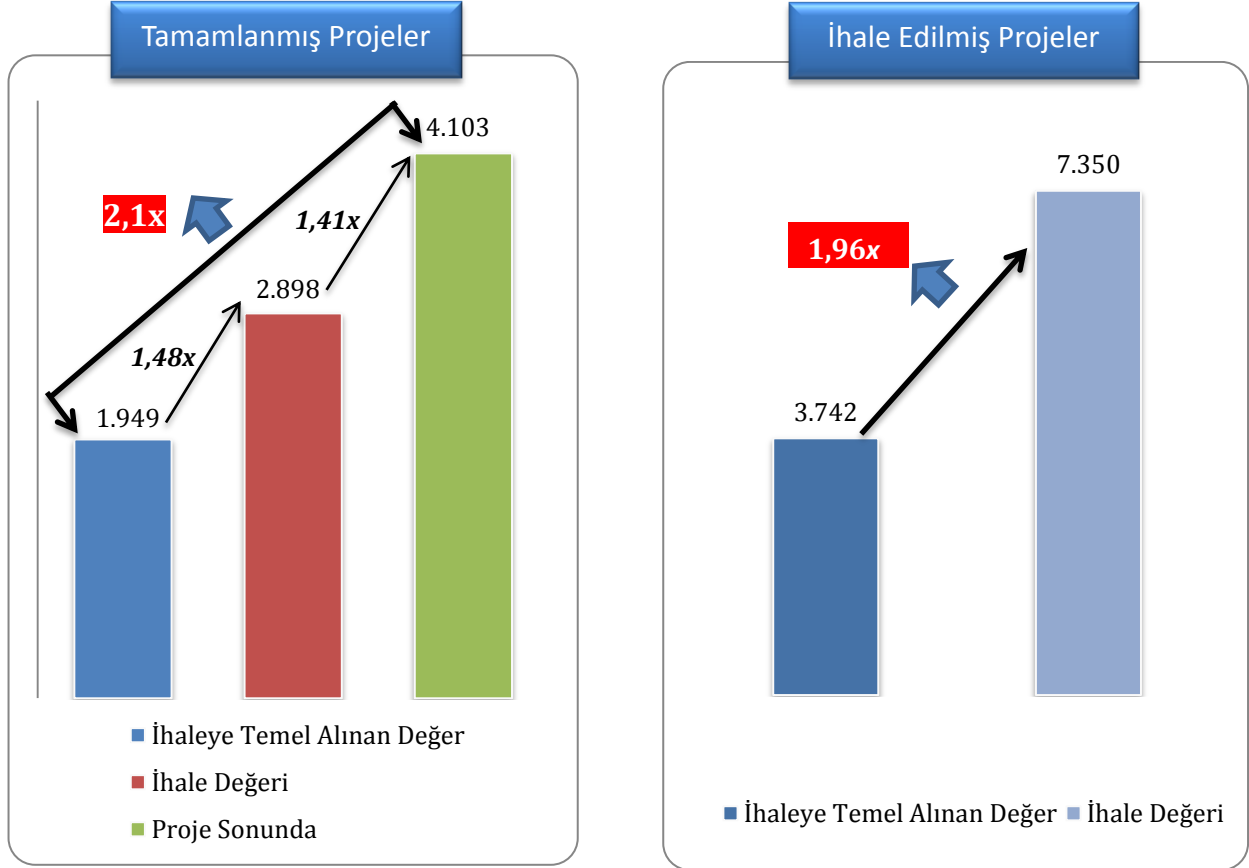
(ASKŞPTG): 83.198.500,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %21,61 olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

27.06.2014 tarihinde 2. Oturumu gerçekleştirilen Ankara Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi, ihale edilen arsanın Şirket portföyünde önemli ve yüksek bir değere sahip olduğu göz önünde bulundurularak, ihaleye katılan tek istekli olması ve yeterli rekabet ortamının oluşmaması nedeniyle 24.07.2014 tarihinde iptal edilmiştir.

Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılım



Proje Durum Grafikleri



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

İŞ MODELLERİ

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri					
Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	PROJE SONUNDA (TL)
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734
2	KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009
3	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
10	MISSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
11	KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
12	EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867
13	ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442
14	BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185
15	ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496
16	SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805
17	İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
18	MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.273.717
19	ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	71.317.909
20	MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00	76.168.663
22	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00	279.524.564
23	SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00	61.770.244
24	BULVAR 216*	10.860.000	52.200.000	36,00	56.880.000
25	İSTANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000
		1.948.876.644	2.898.077.903		4.102.873.913
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				34,35	

* Bulvar 216 projesi mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

İŞ MODELLERİ

İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri					
Sıra	Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer(TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	Sözleşme Tarihine Göre Sıralama
1	KUASAR İSTANBUL (LİKÖR FABRİKASI)	237.485.823	415.750.000	50,00	2012 öncesi
2	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	2012 öncesi
3	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	2012 öncesi
4	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	2012 öncesi
5	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	2012 öncesi
6	EVORA İSTANBUL & EVORA İSTANBUL MARMARA	97.683.368	317.503.000	32,00	2012 öncesi
7	DUMANKAYA MIKS	37.590.590	82.502.500	30,50	2012 öncesi
2011 yılı ve 2011 yılı öncesi ara toplam		1.672.149.530	2.955.977.000	Çarpan Etkisi	1,77
8	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	2012
9	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	2012
2012 yılı ara toplam		363.559.748	640.787.500	Çarpan Etkisi	1,76
10	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2013
11	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	2013
12	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	2013
13	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	61.800.000	105.600.000	30,00	2013
14	AVCILAR KAPADIK	80.810.000	148.400.000	28,00	2013
15	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	2013
16	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	2013
17	KAYABAŞI 3. ETAP *	97.500.000	188.760.000	25,26	2013
18	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	26,00	2013
2013 yılı ara toplam		792.422.681	1.607.751.270	Çarpan Etkisi	2,03
19	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME *	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2014
20	KAYABAŞI 4. ETAP *	124.615.000	420.000.000	30,00	2014
21	HOŞDERE 3.ETAP *	63.698.214	156.520.000	26,00	2014
2014 yılı ara toplam		914.013.214	2.145.320.000	Çarpan Etkisi	2,35
TOPLAM		3.742.145.173	7.349.835.770	Çarpan Etkisi	1,96

Kaynak: Şirket Verileri

* İşaretlenmiş olan projelerin inşaat izni henüz alınmamıştır.

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri

SPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli



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



İŞ MODELLERİ

Emlak Konut 2004 yılından bu yana 23 Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 13' ü tamamlanmıştır ve diğer 10 proje için çalışmalar devam etmektedir. Tamamlanan 13 Anahtar Teslimi projesinde toplam 9287 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmiştir. Tamamlanan Anahtar Teslimi Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Tuzla Emlak Konutları 1, Gebze Emlak Konutları 2, Tuzla Emlak Konutları 2, Körfezkent 2, Gebze Emlak Konutları 1, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Selimpaşa Emlak Konutları, Burgazkent, Lüleburgaz Çarşısı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir. Devam eden 10 Anahtar Teslimi projesinde toplam 5772 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmektedir. Yapı- inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp sözleşmesi imzalanmış olan Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli Projelerinin isimleri; Sultanbeyli Emlak Konutları, Körfezkent3, Ataşehir Resmi Kurum Binası, Bahçekent Emlak Konutları1, Bahçekent Emlak Konutları2, Bahçekent Emlak Konutları3, Emlak Konut Başakşehir Evleri1, Emlak Konut Başakşehir Evleri2, Emlak Konut Başakşehir Evleri3, Emlak Konut Başakşehir Evleri4 olarak onaylanmıştır.



Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli ile devam eden projelerimizin detaylı bilgileri aşağıdaki gibidir:

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 “İlgin 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 bölüm üretilecektir.

“Emlak Konut Başakşehir Evleri 2” Projesinde sözleşme devri Yüklenici, “Binbay Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. - Zirve İnş. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı” na 11.02.2014 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 456 bağımsız bölüm 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 bölüm 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 bölüm üretilecektir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anahtar Teslimi Modeli çerçevesinde ihale edilen **“İstanbul Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş 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.

Anahtar Teslimi Modeli ile ihale edilen **“Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş Projesi”** kapsamında 776 adet konut ve 98 adet ticari bölüm 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.

Bununla birlikte Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli işi çerçevesinde yapılacak olan Kentsel Dönüşüm İşleri İhalelerine 2014 yılı ikinci çeyreği içerisinde başlanmıştır. Bu kapsamda 3 ihalenin süreci tamamlanmıştır. Kentsel Dönüşüm Projeleri ile detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

“İstanbul Esenler Havalimanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1. Etap 1. Kısım Konut İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İş” nin ihalesi 01.04.2014 tarihinde yapılmıştır ve sözleşmesi, Yüklenici “Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.” ile 16.04.2014 tarihinde imzalanmıştır. Proje kapsamında 380 adet konut üretilecektir.

“İstanbul Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1. Etap 2. Kısım Konut İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi” nin ihalesi 29.05.2014 tarihinde yapılmıştır ve sözleşmesi, Yüklenici “Güryapı İnşaat Taah Tur. San. ve Dış Tic. A.Ş.” ile 20.06.2014 tarihinde imzalanmıştır. Proje kapsamında 1013 adet konut ve 25 adet ticari ünite üretilecektir.

“İstanbul Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 2. Etap Konut İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi” nin ihalesi 30.05.2014 tarihinde yapılmıştır ve sözleşmesi, Yüklenici “Özyazıcı İnşaat Elk. Mak. Müş. ve Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti” ile 19.06.2014 tarihinde imzalanmıştır. Proje kapsamında 936 adet konut ve 23 adet ticari ünite üretilecektir.

Yönetim Kurulu

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

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

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

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

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

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

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

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 **28.04.2014 tarihli 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 Ertan KELEŞ 'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Murat KURUM, Mehmet Ali KAHRAMAN, Ali Seydi KARAOĞLU, Veysel EKMEN ve Aysel DEMİREL 'in** seçilmelerine,

Ertan YETİM, Veysel EKMEN, Murat KURUM, Mehmet Ali KAHRAMAN ve Ali Seydi KARAOĞLU'nun uhdesinde bulunan 1. derece imza yetkilerinin devamına,

Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen **Ertan KELEŞ ve Aysel DEMİREL 'e** 1. derece imza yetkisi verilmesine,

Bu hususların tescil ve ilan edilmesine, Karar verilmiştir.

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
Ertan KELEŞ	Başkan Vekili / Bağımsız Üye	İnşaat Mühendisi	Bağımsız Y.K. Üyesi		B
Murat KURUM	Üye / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Y.K. Üyesi/GM		A - B
Ali Seydi KARAOĞLU	Üye	İşletme	Y.K. Üyesi		A - B
M. Ali KAHRAMAN	Üye	Şehir ve Bölge Plancısı	Y.K. Üyesi		A - B
Aysel DEMİREL	Bağımsız Üye	Avukat	Bağımsız Y.K. Üyesi		B
Veysel EKMEN	Bağımsız Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Y.K. Üyesi		B

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

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

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

01.04.2014 - 30.06.2014 tarihleri arasında **67 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır

01.01.2014 - 30.06.2014 tarihleri arasında **115 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır.

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

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

Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2014 ile 30.06.2014 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır.

Oy - Azlık Hakkı

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

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Her payın Genel Kurulda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin **bağımsız olmayan 4 adet üyesi** A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurulca seçilir. Yönetim Kurulunun bağımsız 3 üyesi T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın gösterdiği adaylar arasından seçilir. Şirketimizin sermaye yapısı içinde azlık hakkı yoktur.

Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

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

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

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

1. **Kurumsal Yönetim Komitesi**'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK, Yönetim Kurulu Üyesi Ali Seydi KARAOĞLU ve Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali KAHRAMAN ve Hakan AKBULUT 'un Komite Üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
 - a. Kurumsal Yönetim Komitesi Üyelerinin aynı zamanda **Ücret Komitesi**' nde görevlendirilmesine,
 - b. Kurumsal Yönetim Komitesi Üyelerinin aynı zamanda **Aday Gösterme Komitesi**'nde görevlendirilmesine,
2. **Denetimden Sorumlu Komite**'de görev almak üzere Şirketimiz bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Veysel EKMEK, Ertan KELEŞ, ve Aysel DEMİREL'in komite üyesi olarak seçilmelerine ve Ertan KELEŞ 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
3. **Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi**'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Üyesi Ali Seydi KARAOĞLU ve Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali KAHRAMAN'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ertan KELEŞ 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine

Karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

- 07.01.2014: Yapım İşleri ve İhale ve Sözleşme Yönetmeliği hk.
- 15.01.2014: Hizmet Alım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği hk.
- 28.01.2014: Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği hk.
- 25.03.2014: Kâr Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Geri Alım Programının Belirlenmesi hk.
- 09.05.2014: Ücretlendirme Politikasındaki Değişiklik hk.

Kurumsal Yönetim komitemiz, kurumsal yönetime uyum ile birlikte aynı zamanda '**Aday Gösterme Komitesi**' ve '**Ücret Komitesi**' olarak ta görev yapmaktadır. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konusu ve tarihi aşağıdaki gibidir:

Ücret Komitesi Kararları

- 06.01.2014: 2014 Yılı 1. Dönem (01.01.2014–30.06.2014) Personel Ücret Artışı hk.
- 16.04.2014: Personele Verilecek ikramiye sayısı hk.

Aday Gösterme Komitesi Kararları

- 02.04.2014: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri için Adayların belirlenmesi hk.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	29 Nisan 2014
Veysel EKMEN	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014
Aysel DEMİREL	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014

YÖNETİM KURULU

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

- 03.03.2014: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 07.03.2014: Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanımı hk.
- 09.05.2014: Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanımı hk.
- 23.05.2014: Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanımı hk.

Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

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

- 24.02.2014: Kayabaşı Arsaları İhalesi hk.
- 04.03.2014: Hoşdere Arsaları İhalesi hk.
- 14.03.2014: Tekirdağ Çorlu Arsaları İhalesi hk.
- 01.04.2014: İstanbul- Ankara –Kocaeli Muhtelif Taşınmazların Satın Alınması hk.

Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

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

Şirketimizin şu ana kadar uyguladığı temel risk yönetimi modelleri içinde en önemlisi, görev ve yetki tanımları yapılmış ilgili bölümlerin kendi risklerini tespit etmeleri, risk daha gerçekleşmeden olası önlemlerini almalarıdır.

Tüm bölümler ve üst yönetimle devamlı bilgi alışverişinde olarak 'toplam risk yönetiminin' etkin kılınması için uğraş vermektedir.

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

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

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

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

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

Denetim Komitemizde iç kontrol sistemimizde önemli bir unsur olarak yer almaktadır.

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 alternatifi tercih edilmektedir.

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.

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.

Faiz Oranı Riski:

Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülüklerle 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.

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.

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

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.

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.

Stratejik ve Dış Çevre Riskleri:

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

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

Üst Düzey Yönetim

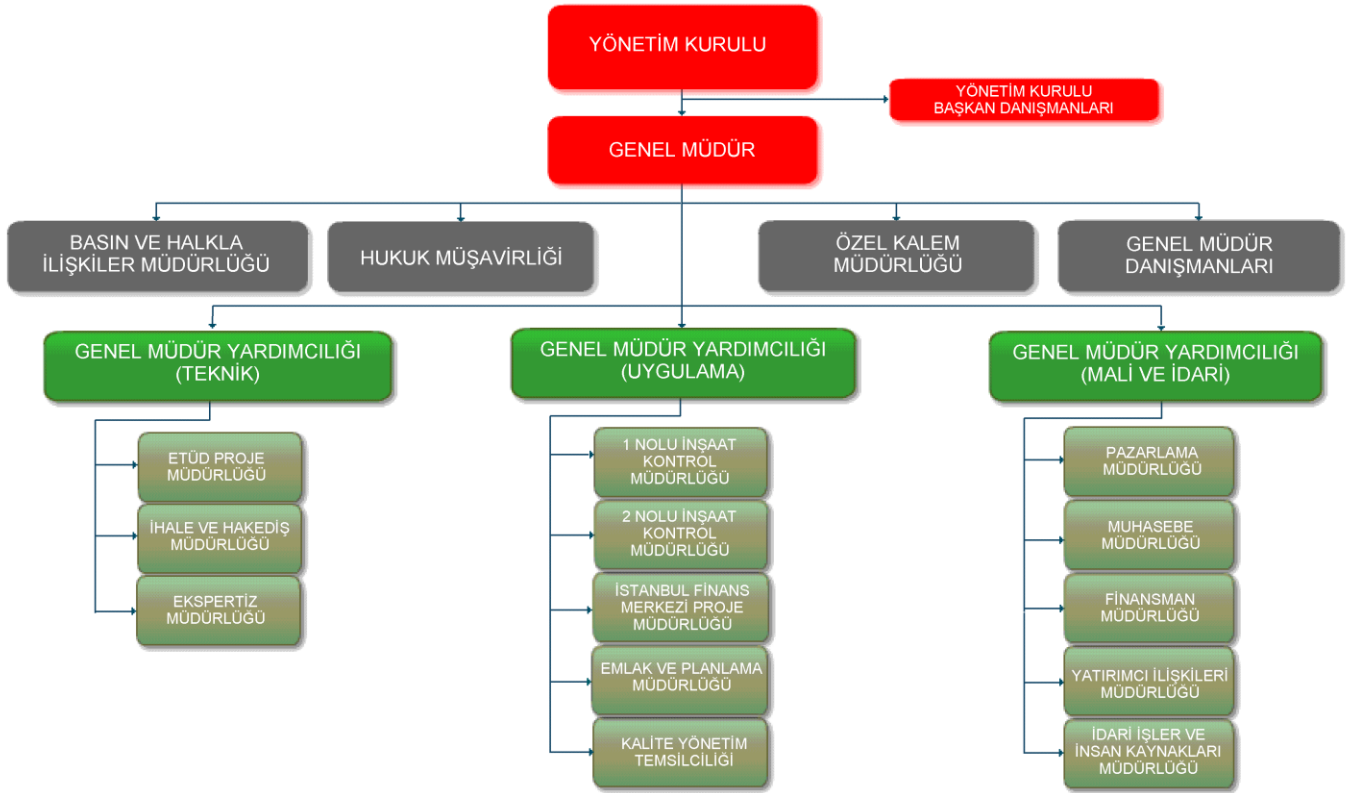
Üst düzey yöneticilerimiz ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile işletmemizin vizyon ve misyonu doğrultusunda hareketle görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibimiz, organizasyonumuz içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek 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.

25.02.2014 tarihli Şirket Genelge No: 345 ile

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler

2013 Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler

Yönetim Kurulumuzun 28.03.2014 tarihli ve 20-046 sayılı kararı ile; 1-Türk Ticaret Kanunu m. 414 ve diğer ilgili hükümleri, Sermaye Piyasası Kanunu m. 29 ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile Şirketimiz esas sözleşmesine göre Şirketimiz Ortakları 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısının, 28 Nisan 2014 Pazartesi günü saat 10:30'da Atatürk Mah., Çitlembik Cad. No:4 Ataşehir, İstanbul adresinde icra edilmesine, bu karar ekindeki gündem, vekâletname örneği ve davet metnini içerecek şekilde gerekli tüm ilan ve duyuruların yapılmasına ve ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.1. maddesi kapsamındaki hususlar başta olmak üzere kamuya duyurulması gereken bilgilerin mevzuatta öngörülen süre dahilinde kamuya açıklanmasına; 2-AŞağıda (1) sayılı maddede bahsi geçen genel kurul toplantısına Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İl Müdürlüğü'nden temsilci atanması için Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'ne başvurulmasına; Tüm bu iş ve işlemlerin yürütülmesi ve neticelendirilmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

Genel Kurulumuzda, Yönetim Kurulu üyelikleri için yukarıda belirtilen adaylar, toplantıda hazır bulunarak iradelerini beyan eden Sayın Ertan Yetim, Sayın Murat Kurum, Sayın Ali Seydi Karaoğlu, Bodrum 7.Noterliğinin 25.04.2014 tarih ve 3595 yevmiye nolu muvafakat namesine göre Sayın Mehmet Ali Kahraman'ın seçilmeleri ve yine toplantıda hazır bulunan ve adaylığını beyan eden Sayın Veysel Ekmen, Sayın Aysel Demirel ve Sayın Ertan Keleş bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiŐtir.

Genel Kurulumuz ile ilgili '2013 Yılı Olağan Genel Kurul Karları' 28.04.2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformuna gerekli bildirim yapılmıştır.

Genel Kurul Gündemi, Tutanağı ve Hazır Bulunanlar listesi rapor ekine eklenmiŐtir.

2013 Yılı Kâr Dağıtımı Tablosu

Şirketimiz 2013 yılı kâr dağıtımı için;

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 1.060.536.511,00 TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 1.230.195.821,49 TL'dir. Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılmış olan Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe toplamı 195.617.938,31 TL olup, söz konusu tutar, ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 1.230.195.821,49 TL net dönem karından, % 5 oranında (61.509.791,07 TL) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,

Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 1.230.195.821,49 TL tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak 61.509.791,07 TL Birinci Tertip Kanuni

DİĞER GELİŞMELER

Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 1.168.686.030,42 TL tutarın % 40,0261'i olan 467.780.000,00 TL'nin Birinci Temettü olarak dağıtılmasına,

Ortaklara dağıtılacak toplam 467.780.000,00 TL kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin % 5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda birine isabet eden 27.778.000,00 TL tutarın, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,

Yasal kayıtlarımıza göre kalan 673.128.030,42 TL karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına, Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 467.780.000,00 TL kâr payının, şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2013 yılı kâr payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,1231 TL olarak dağıtılması ve kâr payı dağıtımının 26.05.2014 tarihinde yapılmasının Olağan Genel Kurul'a teklif edilmesine, karar verilmiştir. Yukarıda ifade edilen durum 01.04.2014 tarihinde KAP Platformunda açıklanmıştır.

Kâr Dağıtım Tablosu için lütfen rapor ekine bakınız.

İdari ve Adli Yaptırım

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

Pay Geri Alım Programı

Şirketimiz 01.01.2014- 31.03.2014 Tarihleri Arasında aşağıda açıklanan pay senetleri alımını gerçekleştirmiştir.

07.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları ile ilgili olarak 2,20 - 2,21 fiyat aralığından 10.000.000 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin toplam adedi 74.700.000 lota ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı % 1,96579 seviyesine ulaşmıştır.

27.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları ile ilgili olarak 2,10 - 2,16 fiyat aralığından 14.187.318 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin toplam adedi 88.887.318 lota ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı % 2,33914 seviyesine ulaşmıştır.

30.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları ile ilgili olarak 2,11 - 2,13 fiyat aralığından 15.000.000 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin toplam adedi 103.887.318,00. lota ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı % 2,73388 seviyesine ulaşmıştır.

'Geri Alınan Paylar' Tebliğinde(II-22.1) 3.Ocak.2014 tarih ve Resmi Gazete 28871 sayılı düzenleme gereği şirketimiz Yönetim Kurulu 31.03.2014 tarihli kararı ile ilgili tebliğe göre düzenlenen değişiklikleri ve geri alım politikası 28.04.2014 tarihinde yapılan Genel Kurul onayına sunulup kabul edilmiştir.

DİĞER GELİŞMELER

Yönetim Kurulumuzun hazırladığı Pay Senetlerimizin **Geri Alım Programı**, 2013 Genel Kurulunda kabul edilmiştir. Şirketimiz 1.520.000.000TL şirket kaynağı ile 0,00 – 4,00TL fiyatları arasında 38 milyar adet pay alımı konusunda Genel Kurulca yetkili kılınmıştır.

Detaylı Pay Senedi Geri Alım Programımız ekte sunulmuştur.

Ar-Ge Faaliyetleri

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

KEY Ödemeleri

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.04.2014 – 30.06.2014** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **3.141,49** adettir.

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.01.2014 – 30.06.2014** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **5.861,42** adettir.

Şirketimize açılan davalar

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

MASLAK 1453 PROJESİ

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

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

2. TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi,

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

3. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

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

4. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

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

5. Yusuf Özden,

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

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

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

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi,

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 10.06.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

KUASAR PROJESİ

1. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi,

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

2. Serdar Bayraktar ve arkadaşları,

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

3. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

İlgili diğer hukuki süreçler Şirketimizce dikkatle takip edilmektedir.

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

- b) Kalandan, SPK'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

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

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

İkinci tertip kanuni yedek akçe

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

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

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

2013 Yılı Kâr Dağıtımı

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 1.060.536.511,00 TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise **1.230.195.821,49TL**'dir.

Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılmış olan Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe toplamı **195.617.938,31TL** olup, söz konusu tutar, ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan **1.230.195.821,49TL** net dönem karından, %5 **oranında (61.509.791,07 TL)** Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,

Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan **1.230.195.821,49TL** tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak **61.509.791,07TL** Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan **1.168.686.030,42TL** tutarın % 40,0261'i olan **467.780.000,00 TL**'nin Birinci Temettü olarak dağıtılmasına,

Ortaklara dağıtılacak toplam **467.780.000,00TL** kâr payları üzerinden ödenmiş sermayenin % 5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda birine isabet eden **27.778.000,00TL** tutarın, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,

Yasal kayıtlarımıza göre kalan **673.128.030,42TL** karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına,

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan **467.780.000,00 TL** kâr payının, şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2013 yılı kâr payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt(=Net) **0,1231TL** olarak dağıtılması ve kâr payı dağıtımının 28.05.2014 tarihinde yapılmasının Olağan Genel Kurul'a teklif edilmiş ve Yönetim Kurulu teklifi aynen kabul edilmiştir.

Kâr payı; T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun kâr dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, 2013 yılı karının (Ekler Bölümünde yer alan tabloda gösterildiği şekilde) nakit olarak dağıtılması; temettü dağıtım tarihinin 26.05.2014 olarak belirlenmesine oy çokluğu ile karar verilmiş ve kâr dağıtımı gerçekleştirilmiştir.

Bilgilendirme Politikası

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

A. Amaç ve Kapsam

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

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

B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

- Basın bültenleri
- Basın toplantıları

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

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

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

I. Basının Bilgilendirilmesi

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

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

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

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

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

Yatırımcı ve analistlerin bilgilendirilmesine ilişkin konular EKGYO'nun Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek ve başvuru haftada 10 kişiye ulaştığı takdirde söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Bu tür toplantılarda yapılan

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, yapılacak sunum, telekonferans ve konuşma sonrasında EKGYO web-sitesinde yayımlanır. EKGYO yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası konferanslara veya toplantılara katılabilirler ve bu toplantılarda kullanılan sunumlar da EKGYO internet sitesinde yayımlanır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

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

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

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

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

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

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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

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

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

E. Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

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

G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Bilgilendirme politikamız; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği uyarınca değiştirilmiş 'Bilgilendirme Politikası' pay sahiplerinin bilgisine 28.05.2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulumuzda sunulmuştur. Bilgilendirme politikası esasları ile ilgili www.emlakkonut.com.tr adresinde bulunan 'Yatırımcı İlişkileri' bölümü içinde de menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

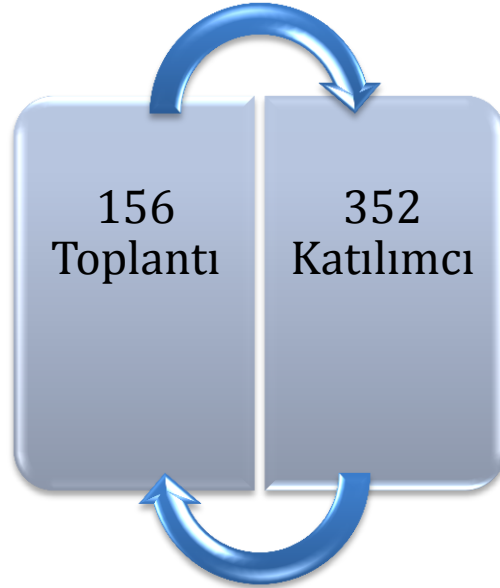
İlgililere yukarıda yer alan elektronik posta adresleri dışında; **(0216) 579 15 15** numaralı telefon ve **(0216) 456 48 75** numaralı faks, ayrıca **info@emlakkonut.com.tr** elektronik posta adresinden ulaşılabilir.

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

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

- **1 Mart 2014- 30 Haziran 2014** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **82 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde düzenlenen toplantıları da içeren bu organizasyonlara **129 yatırımcı/analist** katılmıştır.
- **1 Ocak 2014- 30 Haziran 2014** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **156 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde düzenlenen toplantıları da içeren bu organizasyonlara **352 yatırımcı/analist** katılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş, şirket olarak dünyadaki pek çok yatırımcı tarafından takip edildiğinden 2014 yılında da ilginin devam ederek, toplantı sayılarının artmasını beklemekteyiz.



Özel Durum Açıklamaları

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

01.04.2014 - 30.06.2014 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **99** adettir. 2 açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, 1 açıklama Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler, S&P/IFCI Turkey Large Mid Cap Endeksi A Tipi Borsa Yatırım Fonu(Hisse Senedi Yoğun Fon) tarafından, diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

01.01.2014 - 30.06.2014 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **167** adettir. 4 açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, 1 açıklama Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler, S&P/IFCI Turkey Large Mid Cap Endeksi A Tipi Borsa Yatırım Fonu(Hisse Senedi Yoğun Fon) tarafından diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

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 kullanmamalarına yönelik yükümlülükler vakıf olduklarına ilişkin beyanları alınmış olup, listeye yeni eklenenlerden de beyanlarının alınmasına özen gösterilmektedir.

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından içsel bilgilere erişimi olanların listesi, değişen proje ve konular kapsamlarına uygun olarak sürekli olarak güncel tutulacaktır. Söz konusu liste, talep üzerine ilgili resmi kurum ve kuruluşların

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

bilgisine sunulacaktır. Listede yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi EKGYO tarafından sağlanacaktır.

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE

İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Ertan Yetim	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ertan Keleş	İnşaat Mühendisi	Y.K. Başkan Vekili, Bağımsız Y.K. Üyesi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Ali Seydi Karaoğlu	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Kahraman	Yüksek Şehir ve Bölge Planlamacısı	Yönetim Kurulu Üyesi
Veysel Ekmen	S.M. Mali Müşavir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aysel Demirel	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
İbrahim Keskin	Avukat	Hukuk Müşaviri
İsmet Kubilay	Avukat	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; İşletme	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Fatih Kanitoğlu	İnşaat 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.

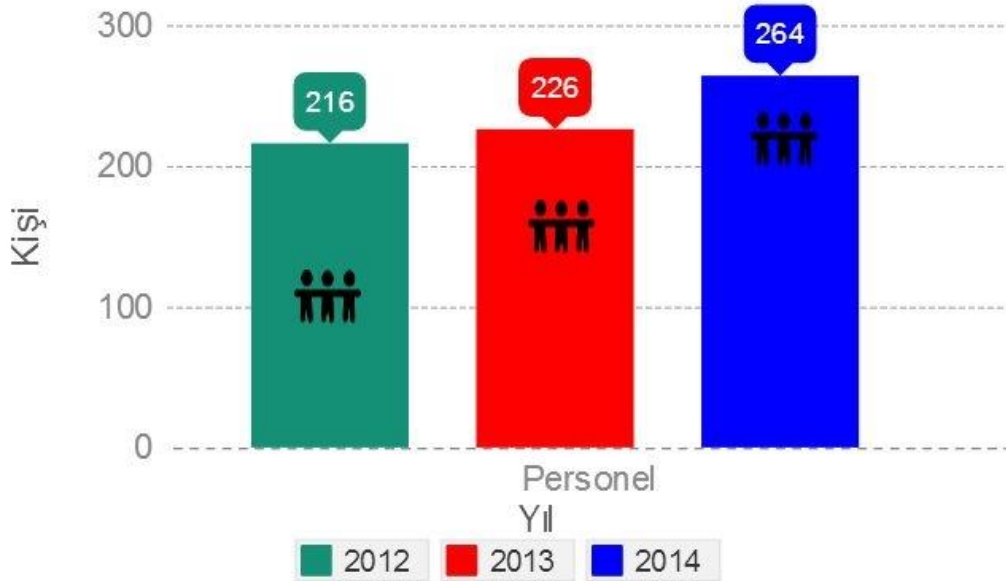
Emlak Konut GYO A.Ş.'nin temel insan kaynakları politikası aşağıda ifade edilmiştir;

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

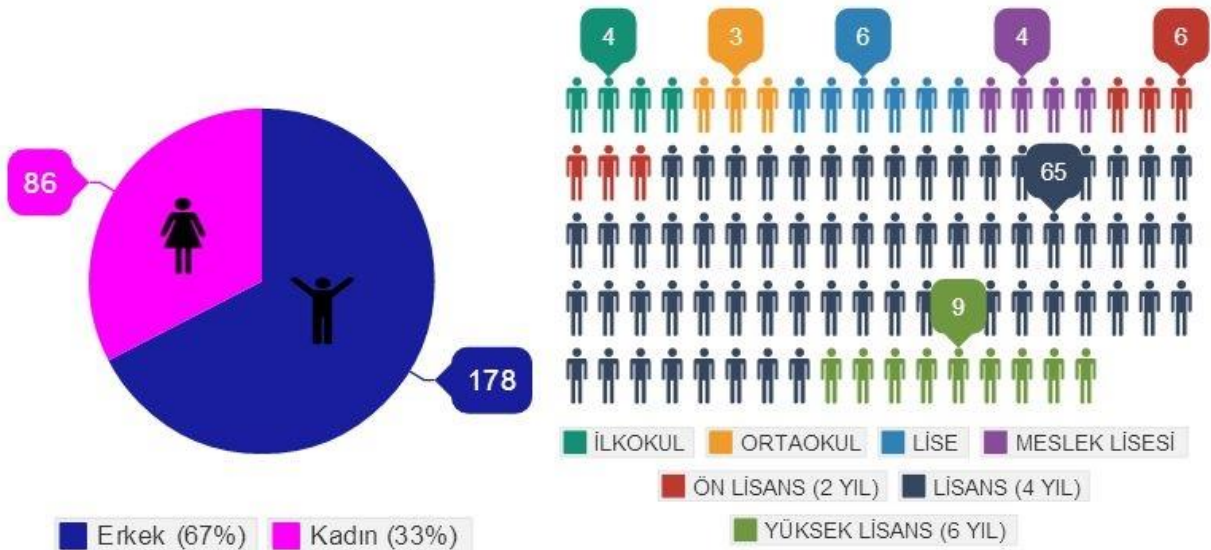
Personelimizde; etik değerlere bağlılık, yeniliğe ve kendini yetiştirmeye açık olma, uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın, kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır.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

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.

İnsan Kaynakları Temel Göstergeler



Personel Sayıları



Cinsiyet Dağılımı

Personel Eğitim Durumu %

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Şirketimiz ücretlendirme politikası;

1. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile Şirketimiz açısından zorunlu hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme politikasının aşağıdaki şekilde belirlenmesine:
 - i. Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine net 5.000,00 TL ücret ödenir ve ayrıca 2 net maaş tutarında ikramiye ödenir ve Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.
 - ii. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.
 - iii. Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülükler uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.
 2. Yukarıda (1) sayılı maddedeki şekilde belirlenen ücretlendirme politikasının ilk genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmasına ve
 3. Bu amaçla hazırlanan ücretlendirme politikasının Şirket internet sitesinde kamuoyuna duyurulmasına,
- Karar verilmiştir.

ÇEVRE VE KALİTE POLİTİKASI

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

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

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

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

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



ETİK İLKELER VE SOSYAL SORUMLULUK



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

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

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

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.

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

Emlak Konut GYO A.Ş bu sorumluluğun doğrultusunda başta yıllık ve ara dönem faaliyet raporlarında 'Ekonomi ve Konut Sektörü' ile ilgili kapsamlı analizlere yer vermektedir.

Bu bölümde özellikle 2014 yılı ilk altı aylık sürecinde gerçekleşen ekonomik ve sektörel gelişmelerin kısa bir analizi yapılacaktır.

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

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

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

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 doğrultuda ABD Merkez Bankası (FED) uzunca bir süre yürüttüğü 'parasal genişleme politikasını' 22 Mayıs 2013'de 'kısıtlayabileceği düşündüğünü' açıklamıştır. İlgili açıklama özellikle dünya finansal piyasalarındaki yatırımların

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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.

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

FED 'in ilk etapta 'tahvil alımını' azaltması yolu ile para miktarında yapacağı daraltma işleminin 2014 yılı son çeyreğinde bitmesi beklenmektedir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonuna doğru beklenmektedir. ABD Yetkilileri faiz artışı için belirledikleri yıllık enflasyon oranının %2 ve üstü, işsizlik oranının ise %6,5 altı olması durumunu 2014 ilk aylarında revize ederek işsizliğin olabildiğince azaltılması ve ekonomik canlılığın artırılması olarak revize etmişlerdir. ABD Merkez Bankası FED 'den gelen bu açıklama ve ABD ekonomisi ile ilgili verilerin hızlı bir toparlanmayı göstermiyor olması uluslararası fon hareketleri bakımından 'risk iştahını' artırıcı bir unsur olarak algılanmıştır.

Risk İştahının artması portföy hareketlerini gelişmekte olan ülkelere yönelmesine neden olmuştur. Başta (Brezilya, Türkiye, Endonezya, Hindistan gibi) ülke borsalarında yukarı hareketler ve yerel para birimlerinde değer artışları Mart ayının ikinci yarısı itibarı ile gözlemlenmiştir.

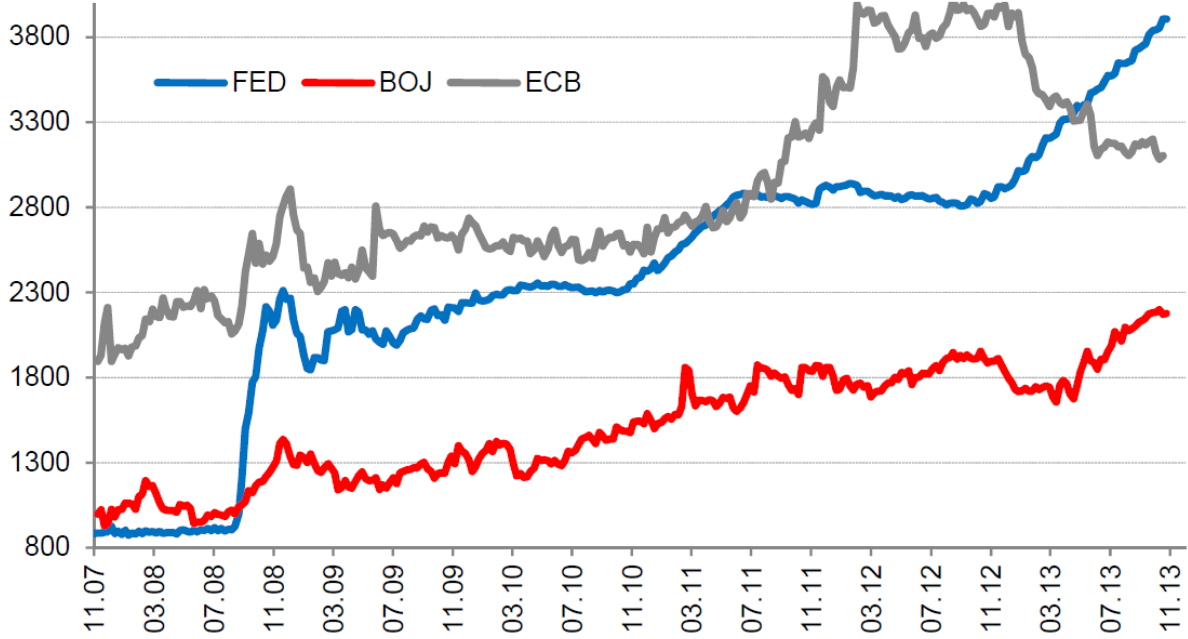
Diğer taraftan dünya ekonomisi açısından verdiği kararların etki yaratabileceği iki önemli merkez bankası BOJ (Japon Merkez Bankası) ile ECB (AB Merkez Bankası) ekonomideki canlılığı sağlayabilmek amacıyla 'parasal genişleme' politikalarına devam etmektedir. Hatta bu amaçla Japon Merkez Bankası enflasyon hedefi koyarak fiyatlar genel seviyesinin yükseltilmesine çalışmaktadır. Avrupa Birliği Merkez Bankası ise ekonomideki canlılığı artırmak amacıyla yeni bir genişleme paketi üzerinde çalıştığını Banka Başkanı Draghi'yi Nisan ayının ikinci yarısında dile getirmiştir.

Büyük Merkez Bankalarının birbirine benzer ama zamanlaması farklı politikalarla 'parasal genişletme' yöntemini tercih etmeleri özellikle kriz sonrası dönem (2009-2013 yılları arasında) oldukça yoğun yaşanmıştır

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Üç Büyük Merkez Bankası Parasal Genişlemesi

Parasal Genişleme (mn ABD\$)



Kaynak: Bloomberg

FED: ABD Merkez Bankası

ECB: Avrupa Merkez Bankası

BOJ: Japon Merkez Bankası

Dünya ekonomisi açısından 2014 yılında geçiş süreci devam edecek gibi görünmektedir ancak son altı aylık dönemde jeopolitik risklerde de önemli artışlar yaşanmaktadır. Rusya-Ukrayna gerginliği, Ortadoğu'daki gelişmeler, gerek ekonomik gerekse siyasi anlamda önemli potansiyel riskleri beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla 2014 yılının ikinci yarısında bu tip riskler gerek varlık fiyatlaması gerekse dünya ekonomisi açısından takip edilmesi gereken riskler arasındadır.

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 başarıyla uygulamaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan dinamik gelişmelerle birlikte öncelikli olarak para politikasında değişikliğe gidilmesi gereken durumlar artmıştır.

Ülkemizde ise artan dış risklerle birlikte bazı içsel risklerde de yaşanan farklılaşma neticesinde; T.C.M.B.'nın 28 Ocak 2014 gecesi Para Kurulunu olağan üstü toplantıya çağırarak Gecelik faiz oranını yüzde 7,75'ten yüzde 12'ye, Merkez Bankası borçlanma faiz oranı yüzde 3,5'ten, yüzde 8'e bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı yüzde 4,5'ten

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

yüzde 10'a yükseltmiştir. Ardından alınan önlemler ve ekonomik konjonktürdeki olumlu şartlara paralel olarak 24 Haziran 2014 de toplanan Para Piyasası Kurulu, politika faizini %9.5 den 8,75 seviyesine, Marjinal fonlama faizini ise %12 den %11 seviyesine indirmiştir. Bir sonraki Para Piyasası Kurulu toplantısında ise bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı yüzde 8,75'ten yüzde 8,25'e çekilmiştir. Faizlerin aşağıya çekilmesi büyüme ve maliyetler açısından olumlu sonuçlar doğurabilecektir. Ancak uluslararası piyasalardaki risk iştahına bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerdeki döviz dalgalanmaları dikkatli takip edilmelidir.

Alınan önlemler neticesinde başta döviz piyasası olmak üzere, tüketim eğiliminin de de daha istikrarlı bir yapı kazanılmıştır. Merkez Bankamız yukarıda anlatılan hedeflerle birlikte 'fiyat istikrarını' sağlamaya çalışmakta olup enflasyon oranının yıllık hedef orta bandına yakın seyretmesi durumunda, iç ve dış ekonomik şartlardaki gelişmelere paralel olarak faiz oranlarında kademeli bir düşürme yapılabileceği ifade edilmiştir.

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

Bazı Ülke Gruplarına Göre Büyüme Tahminleri

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

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

Negatif ekonomik büyüme ve deflasyon, işsizlik gibi sorunlar gelişmiş ülkeler için giderek artan bir tehdit olmakla birlikte gelişmekte olan ülkelerde 2009-2011 yılı oldukça tatminkâr geçmiştir. Başta 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.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

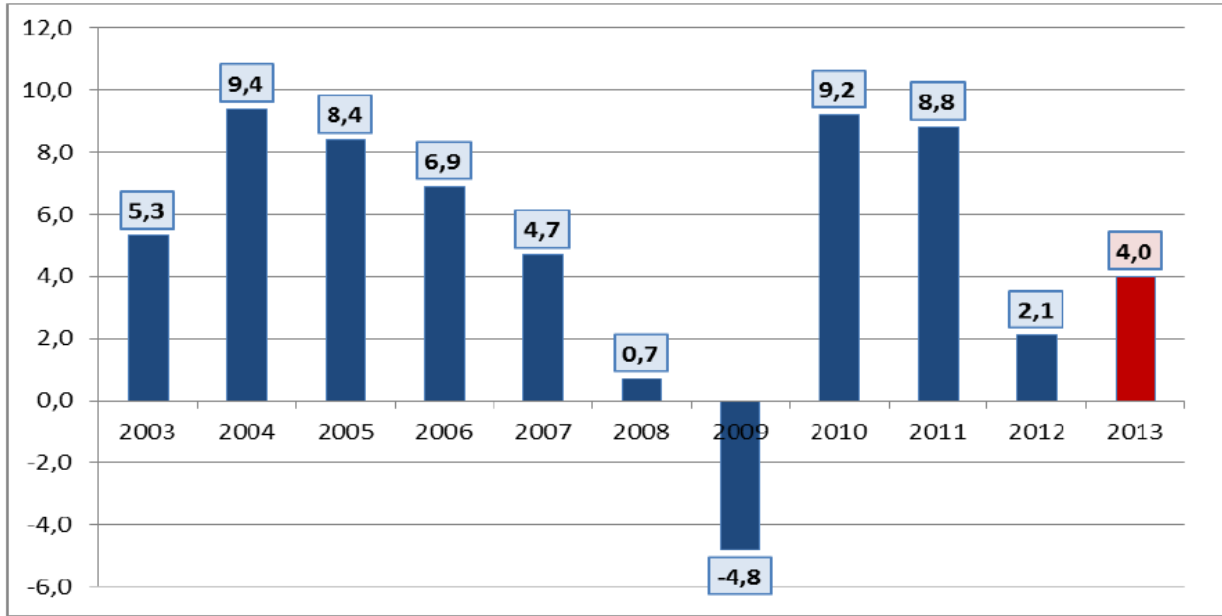
2013 yılı itibarı ile ABD ekonomisinde nispi bir toparlanma eğilimi gözlemlenmiş olup bunun sonucu genişletici para ve maliye politikalarına, kademeli olarak, son verileceği beklentisi artmıştır. Bu beklentinin ilk etkileri de (yukarıdaki bölümde ifade edildiği üzere) 2013 mayısından sonra gelişmekte olan ülke ekonomilerinden fon çıkışına ve bazı kırılmalıkların tekrar göz önüne alınmasına neden olmuştur.

2014 Yılı itibarı ile ABD ekonomisindeki toparlanma süreci devam etmekle birlikte AB ve Japonya ekonomisi için aynı şeyleri söylemek pek mümkün görülmemektedir.

Dünya Ekonomisinde oynaklık ve tahmin zorluğu devam ettiğinden gerek 2014 gerekse 2015 büyüme tahminleri sıklıkla revize edilmektedir. Yapılan düzeltmelerde en dikkat çeken nokta ise gelişmiş ülke ekonomileri (ABD Hariç) için negatif, Türkiye ve benzer gelişmekte olan ülkeler için ise pozitif yanlı değişikliklerin olmasıdır. Bunun en tipik örneği ise Dünya Bankasının 23 Haziranda yaptığı açıklama ile Türk Ekonomisinin 2014 büyüme hızı beklentisini %2.4 den %3.5'e düzeltmesidir.¹

Türk ekonomisi gerek dış kaynaklı gerekse iç kaynaklı dalgalanmalara karşı dayanıklı yapısını ortaya koymaya devam etmiştir. Bunun en tipik göstergesi büyüme oranlarında görülmekte olup hızlı büyüme yerine sürdürülebilir ve kontrollü büyüme anlayışına geçilmiştir.

Ülkemiz Yıllık Büyüme Oranları



Kaynak: TÜİK

¹ Hürriyet Gazetesi, 23 Haziran 2014 s.4

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

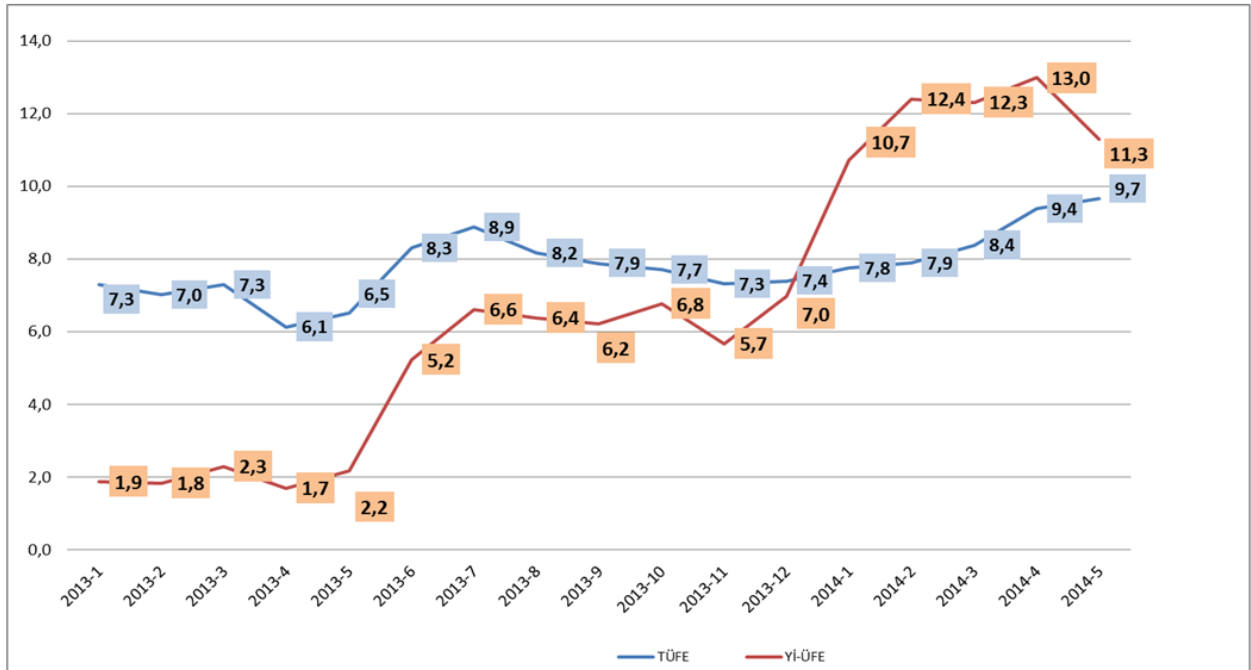
Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003–2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur. 2014 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisi %4,3 oranında büyümüştür.

Türkiye'deki büyüme hızı dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktüründeki değişmelere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir. Hızlı büyümenin yarattığı bazı sorunlar(kaynak ihtiyacı, olası fiyatlar genel seviyesinin yükselmesi ve cari açık gibi) nedeni ile kontrollü bir büyüme politikası izlenmektedir. Dünya ekonomik konjonktüründeki kaynaklar ile ilgili bolluğunda kademeli olarak azalabileceği olasılığı makro değişkenlerin daha ihtiyatlı yönetilmesini zorunlu kılmaktadır. Benzer kontrollü bir sürecin 2014 yılı boyunca da süreceğini söyleyebiliriz.

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.

Ülkemizin önemli yapısal sorunlarından olan fiyatlar genel düzeyindeki artış önemli ölçüde kontrol altına alınmış olsa da son 18 aylık süreçte tüketime ve döviz kurlarındaki geçişkenliğe bağlı olarak enflasyonda artış yaşanmışsa da sıkı para politikasına bağlı düzelmeye hareketi yılın ikinci yarısı olması beklenebilir.

Enflasyon (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre)



Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2014 Mayıs ayında, önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %9,7 oranında, Yİ-ÜFE'de ise %11,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran ayında ise, önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %9,16 oranında, Yİ-ÜFE'de ise %9,75 oranında artış gerçekleşmiştir.

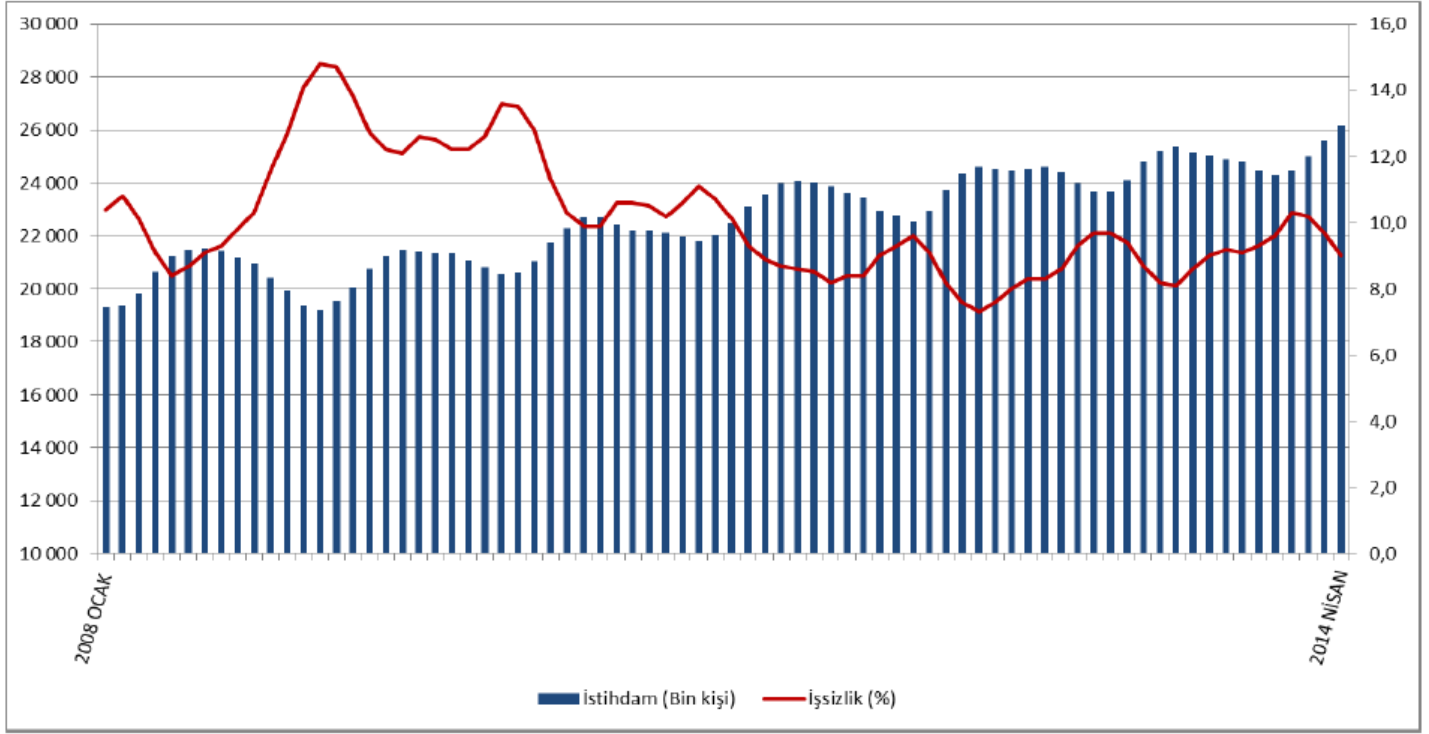
2014 Yılıın kalan yarısı için ise enflasyonla ilgili genel görünümün şöyle olması beklenmektedir; 2014 yılının ikinci çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,8 puan artarak yüzde 9,16 oranına yükselmiştir. Enflasyondaki bu artışın belirleyicileri gıda ve temel mal fiyatları olmuştur. Gıda grubunda hem kuraklık etkisi hem de döviz kurunun yansımaları ile endeks tarihinin en olumsuz ikinci çeyreği yaşanmıştır. Yıllık enflasyon temel mallar grubunun alt kalemlerinden dayanıklı mallarda yavaşlarken döviz kuru geçişkenlik etkisinin daha gecikmeli gözlemlendiği diğer temel mallarda artış eğilimini korumuştur. Hizmet grubunda ise ana eğilim olumsuz bir görünüm sergilerken yıllık enflasyon büyük ölçüde baz etkisiyle sınırlı bir oranda gerilemiştir. Bu çerçevede çekirdek enflasyon göstergelerinde yıllık enflasyondaki yükseliş ikinci çeyrekle birlikte sona ermiştir. Öte yandan, yılın ikinci çeyreğinde, hem fiyatlama davranışı hem de enflasyon beklentileri açısından ilk çeyrekteki bozulmaya kıyasla kısmi bir iyileşme gözlenmiştir. Ayrıca, Türk lirasındaki güçlenme ve ithalat fiyatlarındaki ılımlı seyirle birlikte, yurt içi imalat sanayi fiyatları uzun bir aradan sonra bu çeyrekte yatay seyretmiştir. Dolayısıyla, gıda fiyatlarında süregelen arz yönlü kısıtlar dışında enflasyon üzerindeki maliyet yönlü baskılar ikinci çeyrekte görece hafiflemiştir.²

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

² TCMB,'Enflasyon Raporu 2014-III' S.19

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye'deki istihdam ve İşsizlik Oranları (Ocak 2008-Nisan 2014)



Kaynak: TÜİK

2014 Nisan döneminde işsizlik oranı %9, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %9,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2013 yılında işsizlik oranı %9,0 olarak gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, 2014 Mayıs ayında Avro Bölgesi'nde %11,6 ve AB(28) ülkelerinde %10,3 olarak gerçekleşmiştir. Güncel verilere göre, Türkiye 12 AB üyesinden daha iyi durumdadır.

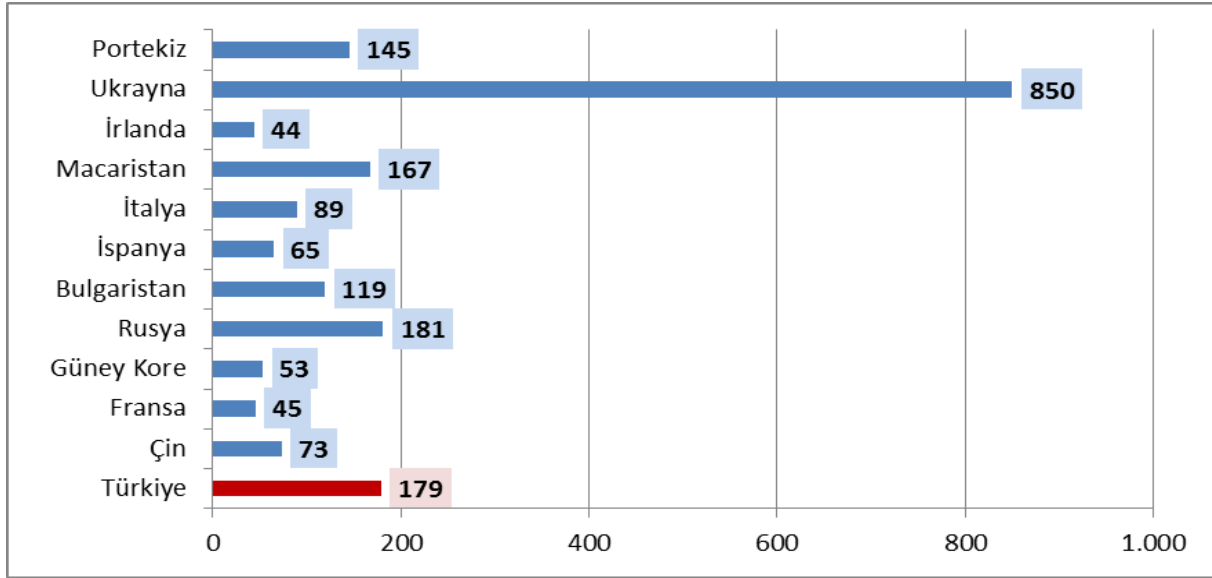
Türkiye; Rusya, Almanya, İngiltere ve Fransa'dan sonra Avrupa'daki 5. büyük işgücüne sahip ülkedir.³

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

³ Dünya Bankası 2012 verilerine göre

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

CDS Primleri* (18.06.2014 Tarihi İtibarı İle)



Kaynak: DB Research

* CDS primi yükseldikçe, algılanan risk düzeyi artmaktadır.

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

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

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

Bu bölüme yukarıda makro olarak ifade edilen değişimlerin inşaat, gayrimenkul sektörleri ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ye etkilerine ait özet bir analiz yer alacaktır.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir.⁴

⁴ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 227, Ağustos 2007

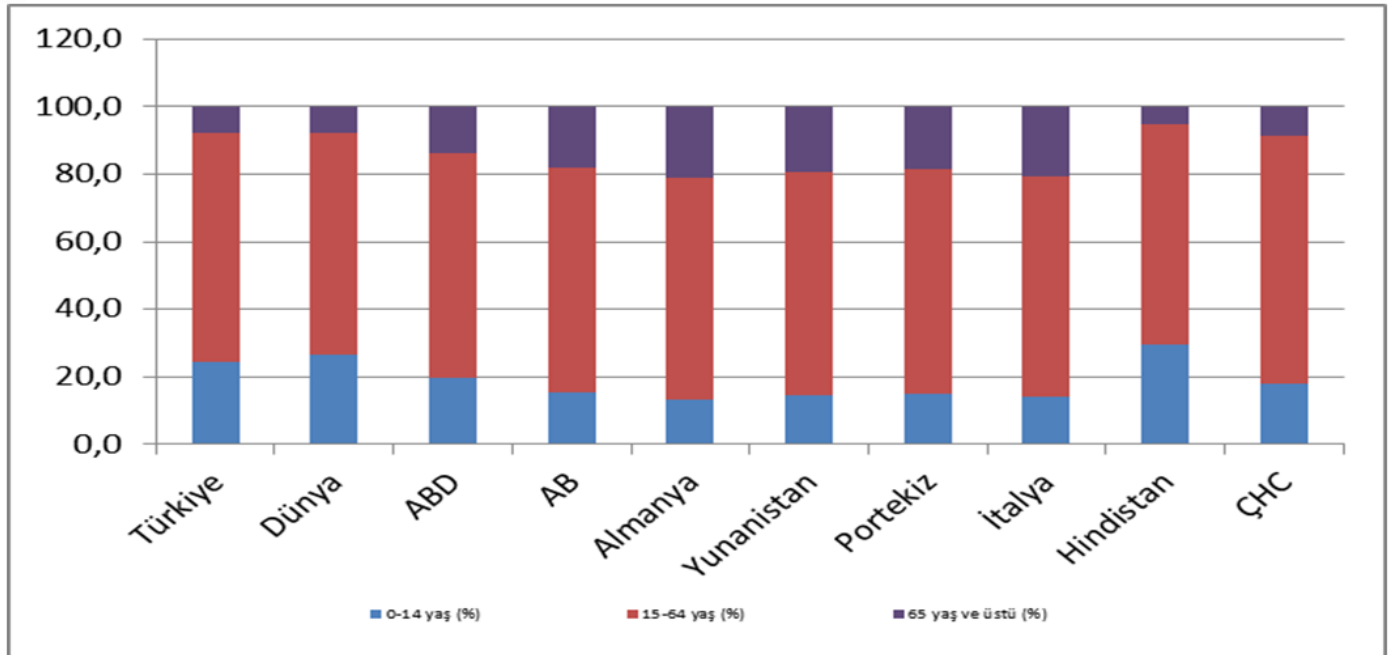
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

İnşaat ve diğer tüketime bağlı sektörler ile ekonominin geneli için en önemli parametre ise ülkenin demografik özellikleridir. Nüfus yapısı ve buna bağlı göç, şehirleşme, faktör gelirlerinden (Tarım, Sanayi, Hizmetler gibi) alınan payların değişime bağlı olarak ortaya çıkan durumlar hem ekonomiye etkileri hem de sosyal boyutu önem taşıyan unsurlardır. Bu tip analizler 'yatırım kararı alma süreçlerinden' 'fizibilite' çalışmalarına kadar analiz edilmesi gereken noktalar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ülke nüfuslarının yapısal özellikleri ekonomiyi doğrudan etkilemektedir. Ülkemizin genç ve dinamik bir demografik yapıya sahip olması ekonomide artı bir değer olabilmektedir. Demografik özellikler tüketime dayalı sektörler için oldukça önemli olup, gayrimenkul, beyaz ve kahverengi eşya sektöründeki satışların artmasını sağlayan en önemli etkenlerden biridir.

Türkiye'nin Nüfus Potansiyeli



Kaynak: Dünya Bankası ve TÜİK (Türkiye verileri 2013 yılına aittir.)

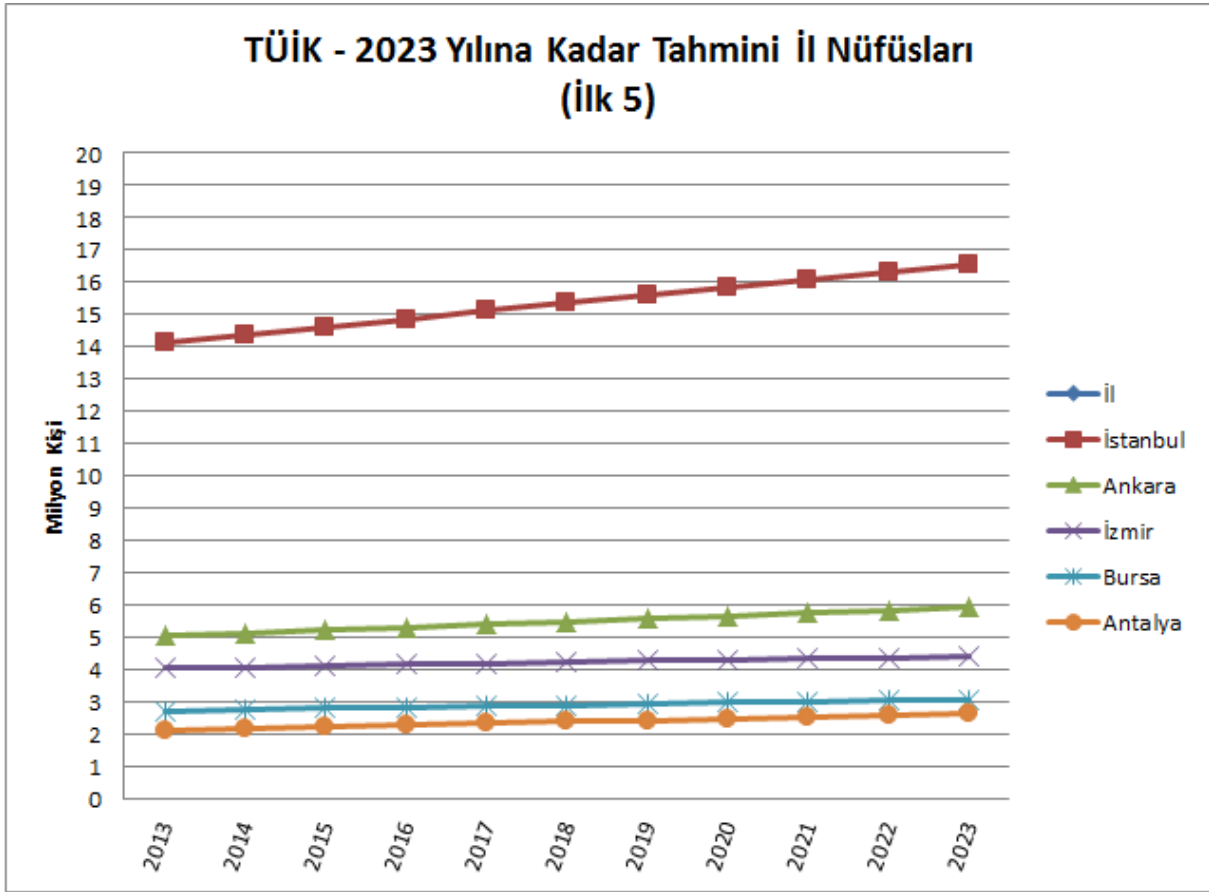
TÜİK verilerine göre (Ocak-2014); Türkiye'de nüfus 76,7 milyon kişi olup, bunun yarısı 30,1 yaşın altındadır. Bu nüfusun 18,8 milyonunu 0-14 yaş arası, 51,9 milyonunu 15-64 yaş arası ve 5,9 milyonunu 65 yaş ve üzeri yaş

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

grupları oluşturmaktadır. Ülke nüfusu artmaya ve şehirleşmeye devam de etmektedir. Nüfus artış hızı; Türkiye’de %1,42, AB Ülkelerinde ortalama %0,2 ve Almanya’da negatif %0,1’dir.

Genç bir demografik yapı olması dışında artan nüfusun kentleşme ve alt yapı ihtiyaçları da yüksek miktarda olmaktadır. Diğer bir husus ise köyden kente göç olgusudur. Türkiye’de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam edeceği ve kentleşme oranının %84’lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025’e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Kentlerde istihdam artarken tarımsal kesimlerde düşüş yaşanmaktadır⁵

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



⁵ Gyoder.'Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri',s.24

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye de ki 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.

Batılı ekonomilerde, 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 ve 2014 başı itibarı ile ABD konut satışları ve talebinde bir toparlanma gözlenmekle beraber kalıcı olup olmayacağı konusu hala tartışılmaktadır.

Türk gayrimenkul sektörünün gerek inşaat ve bileşenleri gerekse gayrimenkul işletimi ile finansmanı konusunda son on yıldır büyük bir aşama kaydettiği rahatlıkla söylenebilir. Uluslararası inşaat sektöründe uzunca bir süredir etkin olan Türk firmaları yurt içine de aktardıkları bilgi birikimleri, kurumsallaşan işletmeler ile yapılan düzenlemeler dünyadaki pek çok yatırımcının Türk piyasasına olan ilgisini artırmıştır.

2013 yılı boyunca İnşaat ve gayri menkul sektörü gelişmekte olan ülkelerde göreceli olarak canlı iken krizden yoğun etkilenen batı ekonomilerinde istenilen seviyeden oldukça uzak bir seyir izlemiştir.2014 yılıyla birlikte gelişen ekonomilerdeki (Çin, Brezilya, Türkiye, gibi) konut piyasası büyüme trendini az da olsa artırmaya başlamıştır. ABD ekonomisi 2014 yılının ilk çeyreğinde beklenmedik bir küçülme yaşasa da(%-2.1) ikinci çeyrekte çok hızlı toparlanarak(%4) oranında büyümüştür. Bu orandaki hızlı artış bir süredir devam eden genişletici para politikalarının işe yaramasının öncü bir göstergesi olarak algılanmıştır. Büyüme hızındaki artış inşaat sektörü ile konut satışlarında da canlanmaya neden olmuştur.

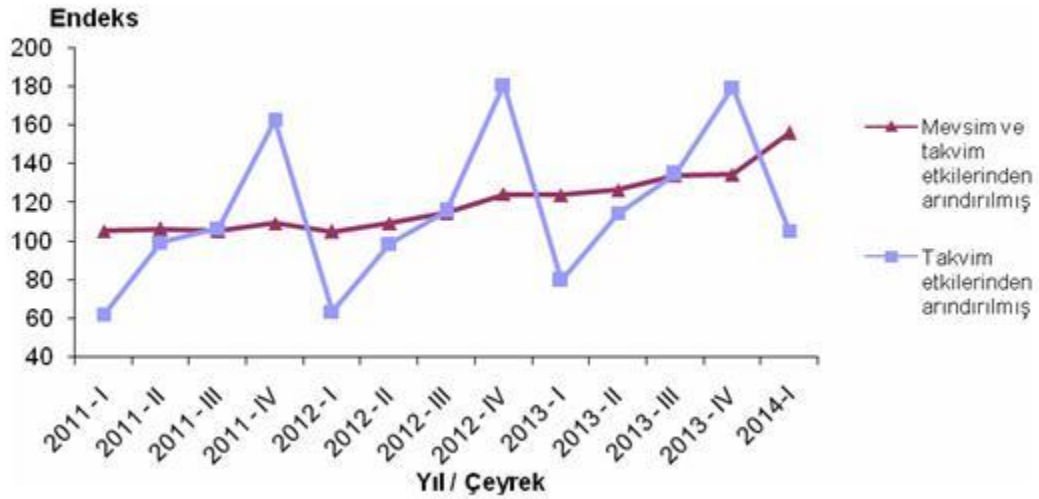
Ülkemizde yukarı ki bölümde de ifade edilen kontrollü büyüme süreci ve risklerin azaltılmasına yönelik politikalar gereği yavaşlayan talep bir parçada olsa inşaat, otomotiv, beyaz eşya gibi sektörlerinin satışlarının geçmiş yıllara göre düşmesine neden olmuştur. Bu tedbirler e dünya ekonomik konjonktüründeki dalgalanmalar özellikle 2012 yılının son çeyreğinden itibaren etkili olmuştur.

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

TÜİK verilerine göre, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi, 2014 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %16,1 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,0 oranında yükselmiştir. Özellikle mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olan inşaat ciro endeksinin 2014 yılı ilk çeyreğinde önemli bir yükseliş gösterdiği gözden kaçırılmamalıdır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

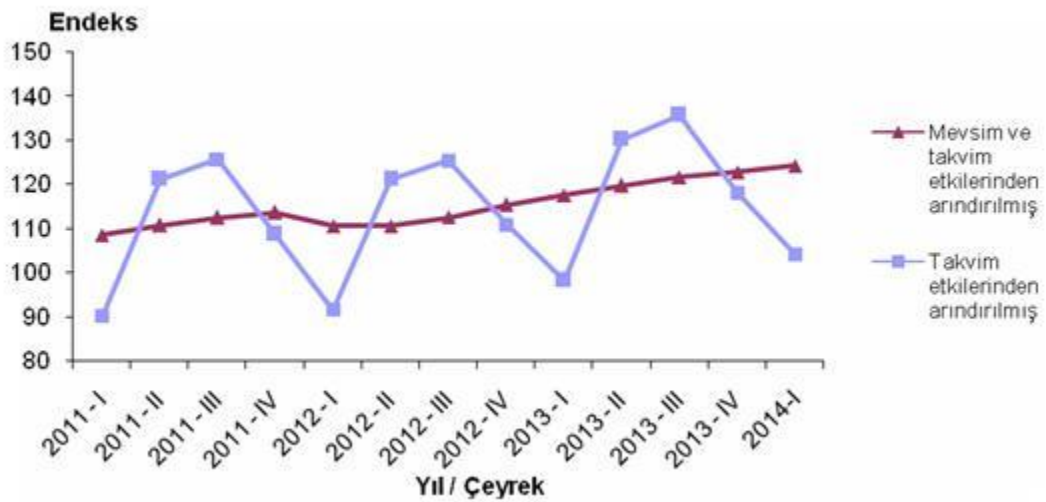
İnşaat Sektörü Ciro Endeksi (2010=100), I.Çeyrek 2014



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

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi, 2014 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,1 oranında artmıştır.

İnşaat Sektörü Üretim Endeksi (2010=100), I.Çeyrek 2014



FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat ciro ve üretim endekslerinde 2013 yılı son çeyreğine göre meydana gelen yükselmeye faiz oranlarındaki gerileme ve iç konjunktürde görülen iyileşmenin etkisi olarak görülebilir.

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri ve değişim oranları (2010=100), I. Çeyrek 2014

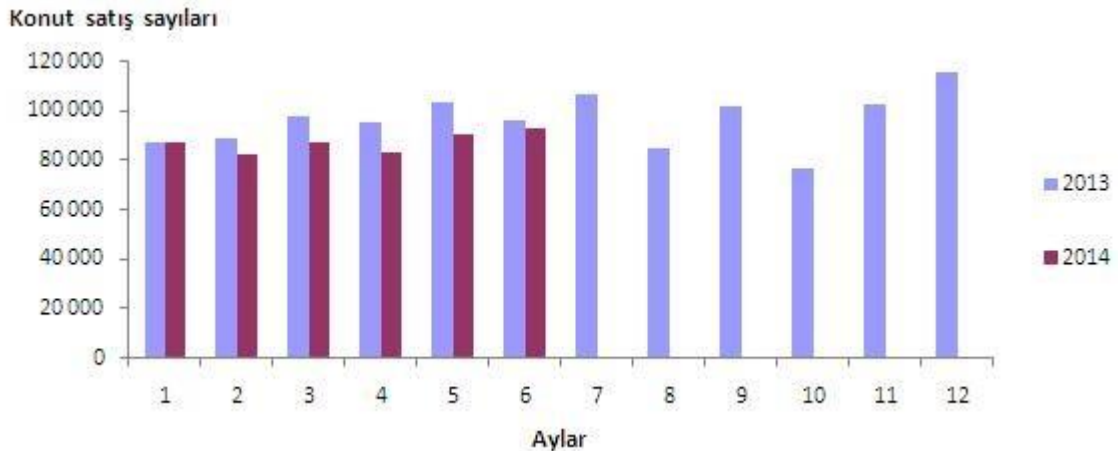
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	105,2	105,2	32,0	155,8	16,1
Üretim	104,6	104,2	6,1	124,2	1,1

Sektör için diğer bir önemli konu ise satışlar ve bunların türleri ile ilgili dağılımdır. TÜİK verilerine göre 2014 yılının ilk üç aylık döneminde satışlar 2013 göre nisbi bir gerileme yaşasa da ikinci çeyrek itibarı ile satışlar yükselme trendine girmiştir. İlk çeyrek döneminde Türk ekonomisinde yaşanan faiz ve döviz artışlarının etkisi inşaat ile konut sektörlerinde maliyetler üzerinde olumsuz etki yaratmıştır. Söz konusu değişkenlerin olumsuz etkilediği diğer bir parametre ise talep olmuştur. Talebin ertelenmesi ve artan risk algısının yarattığı olumsuzluklar ilk çeyrek dönemde konut satışlarında bir önceki yıla göre azalmaya neden olmuştur.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre; Konut satışlarında 2014 Haziran ayında, İstanbul 19.252 konut satışı ile en yüksek paya (%20,7) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10.437 konut satışı (%11,2) ile Ankara, 5 410 konut satışı (%5,8) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkâri, 15 konut ile Ardahan ve 20 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları içinde ilk satışın payı %45,9 oldu(Haziran 2014 için). İlk satışlarda İstanbul 9.215 konut satışı ile en yüksek paya (%21,6) sahip oldu. İlk satışta, İstanbul'u 4.028 konut satışı ile Ankara ve 2.230 konut satışı ile İzmir izledi.

Konut Satış Sayıları (TÜİK Verilerine Göre), 2013-2014

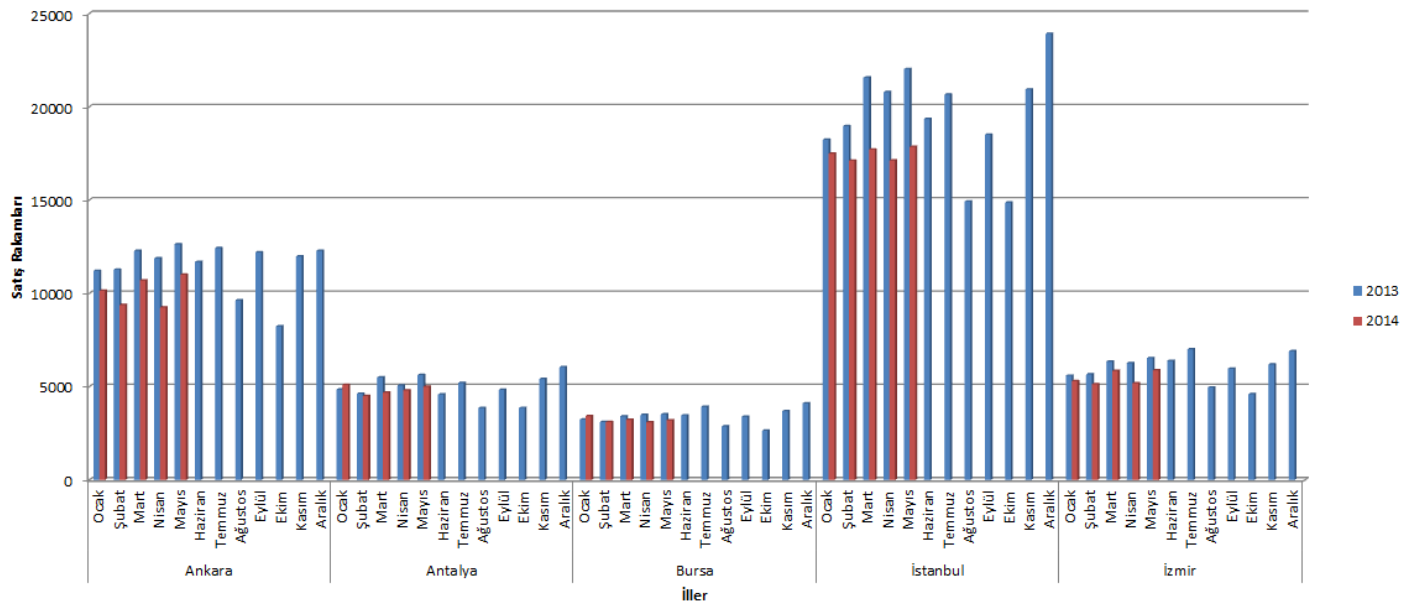


FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Konut satışları ile ilgili diğer bir önemli göstergede ikinci el satışlardır. İkinci eli güçlü likiditesi yüksek konut piyasalarında talebin daha iyi olduğunu ve bunun birinci el satışlara da yansıtacağını unutmamak gereklidir. Geçtiğimiz 17 aylık sürece baktığımızda; beş büyük şehirde ikinci el konut satışlarında da (satışlarda hafif düşüş olsa da) yeterli bir canlılığın sürdüğünü söylemek mümkündür. Birinci el konut satışlarında yaşanan nispi gerilemenin kredi faizlerinde yaşanan(ancak son zamanlarda gerileyen) artış ile ikinci el konut satışlarının çoğalmasından kaynaklandığını söyleyebiliriz

Beş Büyük İl Bazında 2.El Konut Satışları(TÜİK, 2013-2014 Mayıs)

2013 - 2014/5 Beş Büyük İl Bazında 2. El Konut Satışları



Türkiye genelinde 2013 yılında(Ocak-Haziran) toplam 568.985 konut satılmış olup bunun 245.385 adedi ipotekli olarak satılırken 323.385 adedi ise diğer satış türleri ile el değiştirmiştir. 2014 yılında(Ocak-Haziran) toplam 524.776 konut satılmış olup bunun 165.806 adedi ipotekli olarak satılırken 358.970 adedi ise diğer satış türleri ile el değiştirmiştir. Bir önceki seneye göre ipotekli satışların düşmüş, diğer satış türünün artmış olmasını konut kredi faizlerinde ve dövizde yaşanan yükselişe bağlayabiliriz. Benzer bir durum konut ve emlak piyasasının en yoğun olduğu üç büyük ilimizde de mevcuttur.

Konut Satış Türlerine Göre Üç Büyük İldeki Satış Adetleri

(Ocak-Haziran 2013 ile Ocak-Haziran 2014)

	Satış Toplamı (OcakHaziran,2013)	İpotekli	Diğer	Satış Toplamı (OcakHaziran,2014)	İpotekli	Diğer
İstanbul	120.954	57 716	63 238	106 562	39 557	67 005
Ankara	71 006	34 428	36 578	60 910	21 513	39 397
İzmir	36 777	17 594	19 183	32 747	11 373	21 374

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kaynak: TÜİK

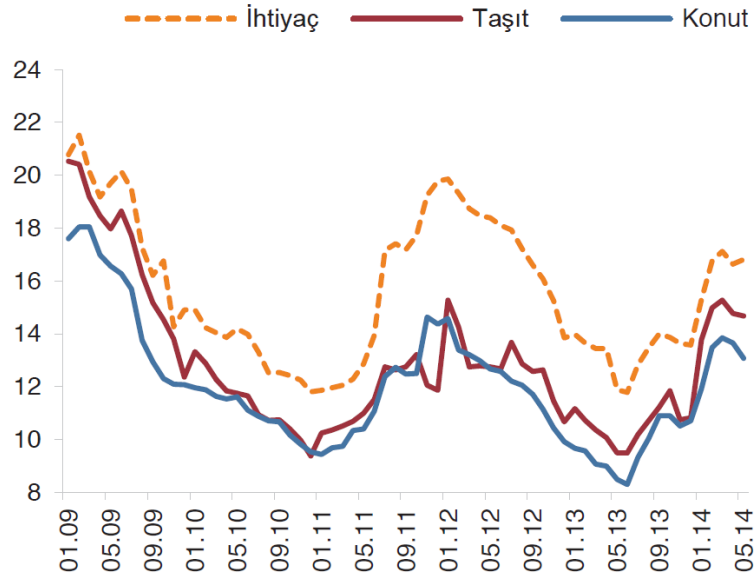
Konut satışlarında son iki senede türlere göre değişimin en önemli nedeni olarak kredi faiz oranlarındaki değişim görülebilir. Piyasa ve TCMB faiz oranlarında yaşanan yükselme ve tüketim eğilimini yavaşlatma için alınan önlemler konut piyasasında etkisini göstermiştir.

Ancak konut satışları hız kesmesine rağmen hala belli bir seviyenin üzerinde bulunarak düşüşün nispi bir etki olduğu izlenimini vermektedir. Konut işletmeler ve müteahhitler satıcısı kredisi veya kâr marjlarında ayarlama yaparak satışların belli bir seviyede kalmasında etkili olmuşlardır. Öte yandan markalı ve büyük işletmelerin yaptığı projelerde halen canlılık normal projelere göre devam etmektedir.

Tüketici Kredisi Faiz Oranları Yüzde Olarak

(2009–2014 Mayıs)

Tüketici Kredisi Faiz Oranları
(Yüzde)



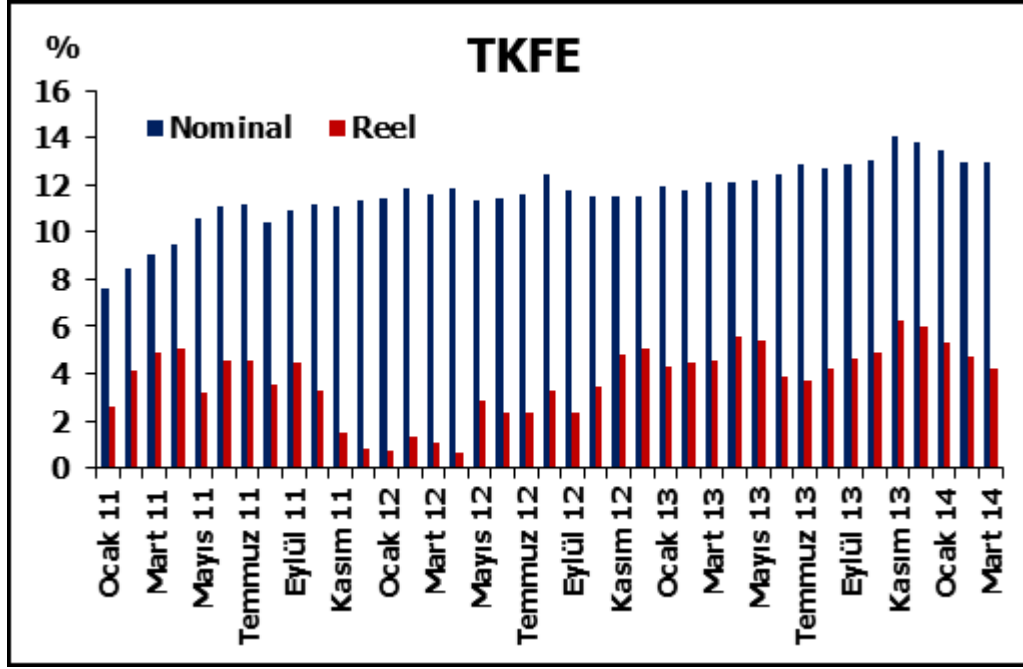
Kaynak: TCMB (Son veri: 9.5.2014)

2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren gerek kredi gerekse piyasa faiz oranlarında gerilemeler yaşanmıştır. Bu gerilemelere TCMB faiz oranları da eşlik etmiştir. Konut piyasasında aylık faiz oranlarını, bazı bankalar,%1'in altına çekmişlerdir. Bunun en tipik yansıması ise mayıs ve haziran ayında satışların artması olarak kendini göstermiştir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Konut fiyatları ile ilgili TCMB tarafından hazırlanan Türkiye Konut Fiyatları Endeksi'ne (TKFE) baktığımızda ise fiyat artışlarının reel(enflasyondan arındırılmış) miktarının oldukça makul seviyelerde olduğu görülmektedir.

TKFE Yıllık Yüzde Değişim Oranları
(2011-2014 Mart)



Kaynak: TCMB

Bir önceki yılın (Mart 2013) aynı ayına göre yüzde 12,99 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,24 oranında artmıştır. Reel (Enflasyondan arındırılmış) artış oranlarındaki en dikkat çekici noktalardan bir tanesi reel artış oranlarının %6'yı geçmemiş olmasıdır.⁶

Emlak piyasasında ve inşaat sektöründe diğer önemli bir unsurda mütekabiliyet yasasından sonra gözlemlenen yabancı yatırımcı davranışları olmuştur. Yabancı yatırımcıların ülkemiz gayrimenkul sektörüne ilgisi devam etmekte olup döviz kurlarındaki değerlenme bu tip yatırımcı için artı bir değer yaratmıştır.

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

Türk konut sektörü geçmiş yıllarda edindiği tecrübeler ve işletme bazında kurumsallaşmanın artması neticesinde arz yönlü daha esnek politikalar uygulayabilmektedir. Talep yanlı gelişmelerde ise tüketici veya yatırımcının

⁶ TCMB 'Konut Fiyat Endeksi-Mat 2014' İstatistik G.M.4.Haziran.2014.s.1

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

giderek daha akılcı ve seçici davrandığı gözlemlenmektedir. Bu süreç Türk konut piyasasının orta vadede etkinleşmesi adına olumludur.

Sektör açısından diğer önemli konu başlıkları ise;

- Ülkemizin genç ve dinamik nüfusunun başta nitelikli konut olmak üzere, inşaat projelerine olan talebi,
 - İstanbul'un giderek bir dünya şehri olarak önemli bir iş merkezi haline gelmesi ve bunun yabancı yatırımcı ile iş çevrelerini cezbetmesi,
 - Yine İstanbul'un Uluslararası Finans Merkezi olması için yapılan alt ve üst yapı projeleri,
 - 3.Boğaz geçiş köprüsü, havalimanı ve tüp geçit projelerinin sağladığı yatırımcı ilgisi,
 - Diğer büyük şehirler ve turizm yörelerinde gerek konut gerekse ticari amaçlı yapılan inşaat projelerinin sürmesi ve bunlarla ilgili taleplerin belli bir canlılıkta devam etmesi,
 - Deprem ve sağlıksız yapılaşmaya karşı başlatılan 'Kentsel Dönüşüm' projelerinin tüm ülkede giderek ivme kazanması,
 - İnşaat teknik, uygulama ve araçlarında teknolojik gelişmelerin takip edilerek sektörün daha çabuk ve verimli şekilde çalışması,
 - Yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinde yıllardır sağlanan deneyim ve başarının sektörün gelişimine sağladığı katkı,
 - Makroekonomik şartların öngörülebilirliğinin artması,
 - Risk algısında meydana gelen dalgalanmalardan daha az etkilenir olma;
- Gibi özellikler inşaat sektörü ve tüm bileşenleri için önem arz etmekte olup süreç içinde dikkatli izlenmesi gereken ana konu başlıkları olarak görülmektedir.

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Şirketimizin faaliyet raporuna konu olan (01.01.2014 ile 30.06.2014 tarihleri) sonrası meydana gelen önemli gelişmeler aşağıda ifade edilmiştir.

- 27.06.2014 tarihinde 2. Oturumu gerçekleştirilen, Şirketimiz projelerinden "Ankara Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi, ihale edilen arsanın Şirketimiz portföyünde önemli ve yüksek bir değere sahip olması göz önünde bulundurulduğunda, ihaleye katılan tek istekli olması ve yeterli rekabet ortamının oluşmaması nedeniyle iptal edilmiştir.
- Şirketimiz projelerinden İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, "İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında, 1791 Ada 2 Parselde yer alan 462 adet konuta ait Yapı Ruhsatları 25.07.2014 tarihinde alınmıştır.

Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

Sermaye Piyasası Kurulunun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esasla Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri:III No:48.1.a) gereğince, faaliyet raporumuzda düzenlemenin 22. 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 almaktadır.

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

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

KİRADA OLAN GAYRİMENKULLER							
Sıra No	Kiracı Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kira Süresi (Yıl)	Gayrimenkul Bilgisi	Kullanılış Şekli	Kira Tutarı
1	ASİST ÖĞRETİM KURUMLARI A.Ş.	01.08.2014	01.07.2024	10	İSTANBUL - TUZLA 105 / 3, A - 1	KOLEJ	125.000,00
2	ARZU CAMADAN	05.07.2012	15.06.2017	5	İSTANBUL - SİLİVRİ 675 / 1, E - 11	MARKET	1.000,00
3	BERNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE TUR. TİC. LTD.ŞTİ.	01.03.2014	30.03.2024	10	İSTANBUL - BAĞCILAR 1562 / 11, C1 - 3	İŞYERİ	4.000,00
4	EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADI ORTAKLIĞI	23.12.2013	23.12.2014	1	-	DÜKKAN	3.725,85
5	ALKAN GIDA UNLU MAMULLERİ TUR. TİC VE SAN. LTD. ŞTİ.	01.04.2014	30.04.2024	10	İSTANBUL - BAĞCILAR 1562 / 11, C1 - 7	DÜKKAN	20.000,00
6	BERNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE TUR. TİC. LTD.ŞTİ.	01.03.2014	30.03.2024	10	İSTANBUL - BAĞCILAR 1562 / 11, C1 - 5	DÜKKAN	2.800,00
7	BERNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE TUR. TİC. LTD.ŞTİ.	01.03.2014	30.03.2024	10	İSTANBUL - BAĞCILAR 1562 / 11, C1 - 4	DÜKKAN	6.000,00
8	BERNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE TUR. TİC. LTD.ŞTİ.	01.03.2014	30.03.2024	10	İSTANBUL - BAĞCILAR 1562 / 11, C1 - 6	DÜKKAN	2.800,00
9	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.09.2013	15.09.2015	2	- 3334 / 8	OFİS	2.200,00
10	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş. (BAHÇEKENT 1 ETAP 2 KISIM)	01.08.2013	01.08.2014	1	-	OFİS	1.350,00
11	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2013	01.09.2014	1	İSTANBUL - KADIKÖY 3317 / 22	BETON SANTRALİ	4.110,00

KİRALANAN GAYRİMENKULLER							
Sıra No	Kiracı Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kira Süresi (Yıl)	Gayrimenkul Bilgisi	Kullanılış Şekli	Kira Tutarı
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2014	01.05.2015	1	ANKARA - ÇANKAYA / , -14	OFİS	3.750,00
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	04.10.2013	04.10.2014	1	İSTANBUL - ATAŞEHİR 3338 / 4, A - 54	OFİS	10.000,00

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

2014 Yılı Bağımsız Ünite Satışları

SIRA	PROJE ADI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	2Ç14
		Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet Toplam
1	İSTANBUL			28	21	17	16	82
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	20	18	102	4	3	8	155
3	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE		1	1	3	26	33	64
4	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	21		15	7	25	31	99
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. 1	2		19	4	2		27
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. 2	2		19	3			24
7	BAHÇEKENT FLORA						104	104
8	BAHÇETEPE İSTANBUL	15		2	104	73	236	430
9	BATIŞEHİR	63	42	37	1	32	37	212
10	BİZİM EVLER 4	13	18	44		1		76
11	BULVAR İSTANBUL	121	109	113	79	125	81	628
12	BURGAZKENT	1						1
13	DUMANKAYA MIKS	59	5	43	2		1	110
14	ELITE CITY	5						5
15	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1	4	4	24	3	2		37
16	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	1	1	12		3	2	19
17	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	1	3	20	3		1	28
18	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ		2		3	3	2	10
19	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	71	48	43	57	61	36	316
20	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	54	30	31	52	66	42	275
21	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2					1	1	2
22	GÖL PANORAMA EVLERİ						8	8
23	İSTMARİNA					111	301	412
24	KÖRFEZKENT 3. ETAP	13	20	41	25	29	47	175
25	METROPOL İSTANBUL	31		15	6	23	13	88
26	MY TOWERLAND					47	10	57
27	NİDAKULE ATAŞEHİR			21	26	39	3	89
28	NOVUS RESİDENCE			1				1
29	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	1	1		1			3
30	SARPHAN FİNANS PARK	17	5	3	15	10	7	57
31	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	1						1
32	SEYRAN ŞEHİR			20	15	30	9	74
33	SOYAK PARK APARTS	21	23	5	20	214	69	352
34	SPRADON QUARTZ	3		1	3	12	1	20
35	STÜDYO 24	10	14	5	8	8	11	56
36	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	2		6				8
37	ŞEHRİZAR KONAKLARI	8	1	2	4	4		19
38	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1				1			1
39	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2			4	3			7
40	UNİKONUT	2	6	7	2	2		19
41	UPHİLL COURT ATAŞEHİR							0
42	VARYAP MERİDİAN	10			8	3	2	23
GENEL TOPLAM		572	351	684	483	972	1112	4174
NOT	<p>Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satışta kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır.</p> <p>Satış işlemi, paranın (peşinat tutarı) yatırılması, kredilerin açılması, hesaba geçilmesi ve alıcının 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.</p>							

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

01 Ocak 2014 - 31 Mart 2014 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı

01 Ocak 2014- 31 Mart 2014 Tarihleri Arasında Şirketimiz tarafından herhangi bir arsa alımı gerçekleştirilmemiştir.

01 Mart 2014 - 30 Haziran 2014 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı

03.03.2014 tarihinde, mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı; İstanbul ili Başakşehir ilçesinde 9 adet 547.300,77 m2 yüzölçümlü, Ankara ili Çankaya-Etimesgut-Yenimahalle ilçelerinde 5 adet 493.453,80 m2 yüzölçümlü, Kocaeli ili Derince ilçesinde 1 adet 72.620,00 m2 yüzölçümlü olmak üzere; toplam 15 adet 1.113.374,57 m2 yüzölçümlü arsanın, 1.530.909.640,00-TL bedel ile Şirketimizce satın alınmasına yönelik, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile protokol imzalanmıştır.

Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından özelleştirme kapsam ve programına alınan İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesinde bulunan toplam 158.497,62 m2 yüzölçümlü gayrimenkullerin bir bütün halinde satışı çerçevesinde özelleştirilmesini teminen yapılan ihale sonucunda; İhale Komisyonu tarafından Satışa konu varlıkların 1.005.552.000,00 TL bedelle en yüksek teklifi veren Şirketimize satılması işlemi onaylanmış, karar resmi gazetede 22.05.2014 tarihinde yayınlanmıştır.

Aynı dönemde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile de uygun arsa alımıyla ilgili görüşmelere devam edilmiştir. Gelinen son noktada, İstanbul'un çeşitli ilçelerinde toplam büyüklüğü 258.038,90 m2 olan 56 adet parselin, Bursa'da toplam büyüklüğü 54.745,33 m2 olan 4 adet parselin, Balıkesir'de toplam büyüklüğü 50.000,00 m2 olan 2 adet parselin ve Eskişehir'de büyüklüğü 23.941,74 m2 olan 1 adet parselin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan 1.041.022.464 TL bedel ile satın alınmasına ilişkin 23.05.2014 tarihinde protokol imzalanmıştır.

Böylece, Şirketimizin İkincil halka arzı sonrasında, aşağıdaki tabloda belirtilen gayrimenkullerin alımını gerçekleştirmiş ve elde ettiği gelirin tamamını gayrimenkul alımı için kullanmıştır.

Güncel Projelerimiz

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

Varlıkların Ekspertiz Değerleri

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

Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

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

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Portföy Sınırlamaları

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

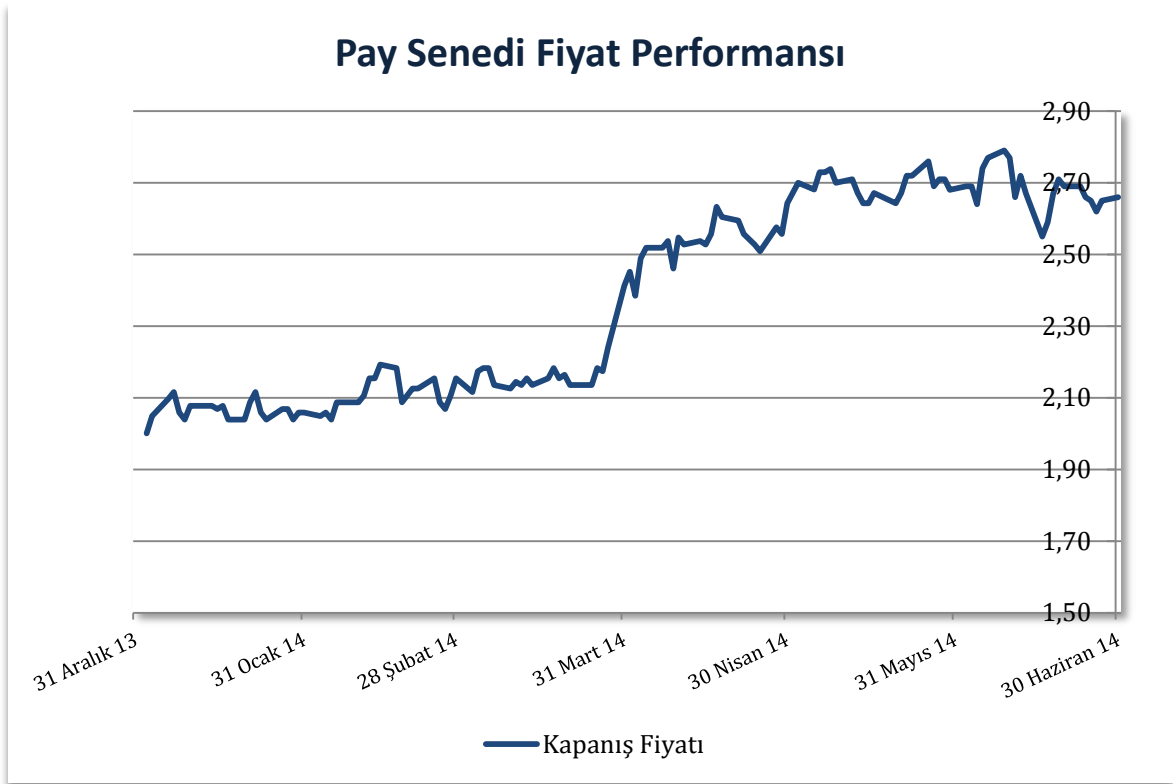
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

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

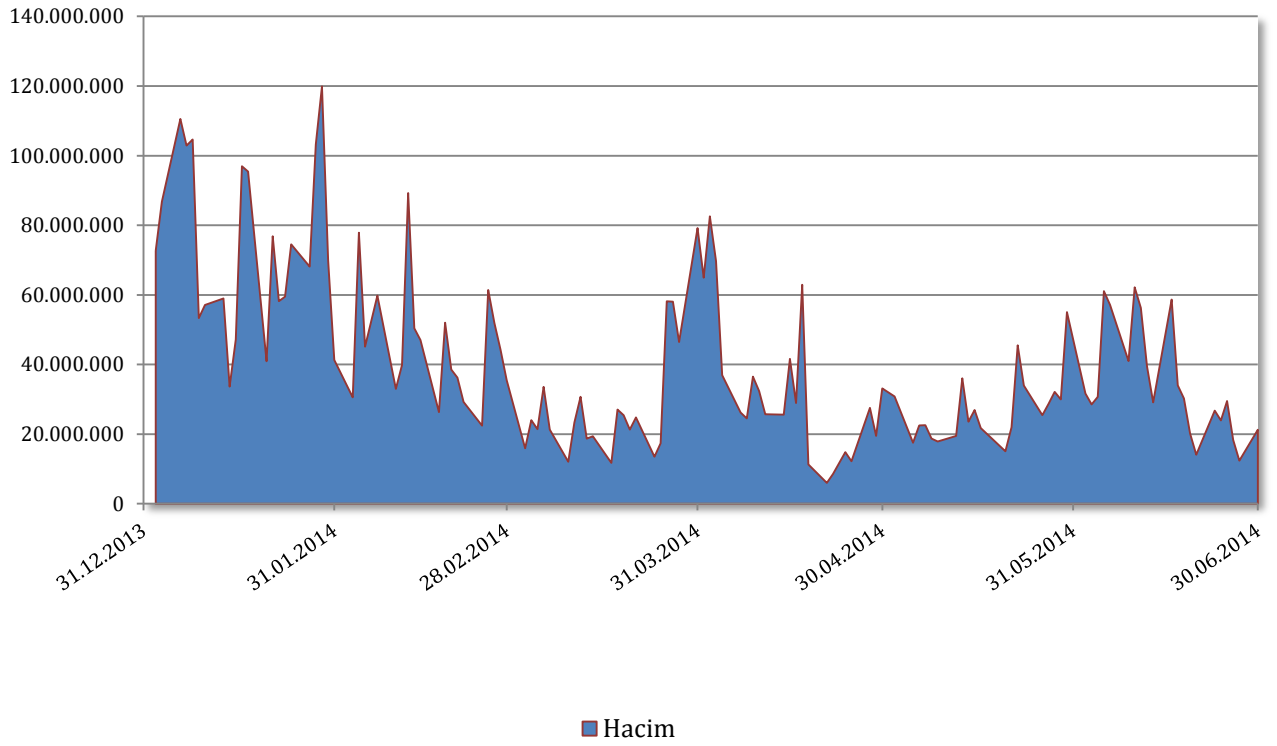
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



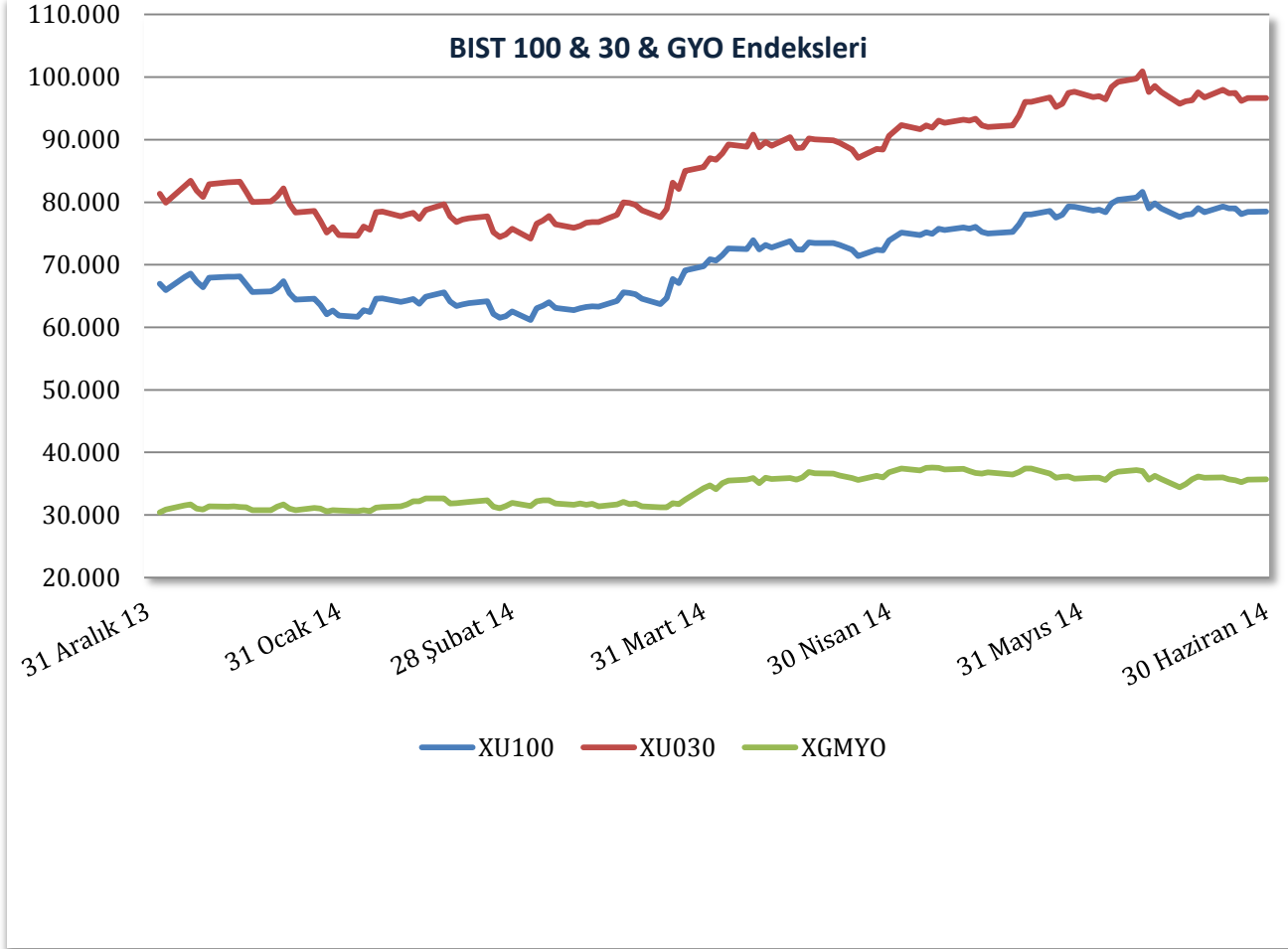
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi

Ocak- Haziran Hacim



PAY SENEDİ PERFORMANSI

BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma



Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

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

Ekspertiz Şirketleri

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

Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

Yeminli Mali Müşavirlik

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

Şirketimiz herhangi bir ilave özel denetime tabi tutulmamıştır.

Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması

F5 Görsel Sanatlar Merkezi Tic. Ltd. Şti.'den Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kreatif ve basın işi kapsamında, 17.09.2013-16.09.2014 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
5. Bina Stokları Özet Tablosu
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi
9. 2013 Genel Kurul Gündemi ve Tutanağı
10. 2013 Kâr Dağıtım Tablosu
11. Pay Senedi Geri Alım Programı
12. Bağımsız Üyelerin Bağımsızlık Beyanları

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2014 yılı 1 Ocak-30 Haziran dönemi faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu, Denetçi Raporu, Mali Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

EK - 1

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 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 AKIŞ TABLOLARI.....	5
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	8-10
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	11
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	13
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	13-14
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	14-15
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	16-17
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	18
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	19
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	19
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	20
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR	20-21
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	22
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	22
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	23
DİPNOT 18 FİNANSAL GELİRLER.....	23
DİPNOT 19 FİNANSAL GİDERLER	23
DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24-25
DİPNOT 21 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	26-27
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-29

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		5.121.551	7.213.078
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.884.246	4.803.784
Finansal yatırımlar	6	118.542	644.605
Ticari alacaklar	8	509.083	661.101
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	8, 19	5	57
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	509.078	661.044
Diğer alacaklar	9	535.489	504.137
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 19	5.994	6.575
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	529.495	497.562
Arsa ve konut stokları	10	880.390	440.266
Peşin ödenmiş giderler		2.286	6.644
Diğer dönen varlıklar	12	191.515	152.541
Duran varlıklar		9.651.523	6.257.904
Ticari alacaklar	8	1.231.257	1.080.313
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	1.231.257	1.080.313
Diğer alacaklar	9	166	171
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	166	171
Arsa ve konut stokları	10	8.405.413	5.168.696
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.169	1.169
Maddi duran varlıklar		11.699	5.485
Maddi olmayan duran varlıklar		1.819	2.070
Toplam varlıklar		14.773.074	13.470.982

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		5.829.615	4.512.022
Kısa vadeli borçlanmalar		463	-
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	172.519	175.635
Ticari borçlar	8	1.635.592	607.765
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	8, 19	906.892	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	728.700	607.765
Diğer borçlar	9	577.273	570.379
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	9	-	18
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	577.273	570.361
Ertelenmiş gelirler	13	3.305.295	3.038.081
Kısa vadeli karşılıklar		112.940	94.629
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		2.927	2.693
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	110.013	91.936
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	25.533	25.533
Uzun vadeli yükümlülükler		571.286	605.352
Uzun vadeli borçlanmalar	7	514.000	594.000
Ticari borçlar	8	36.192	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	-
Diğer borçlar		16.807	7.204
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		16.807	7.204
Ertelenmiş gelirler	13	1.788	1.797
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.499	2.351
Özkaynaklar		8.372.173	8.353.608
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(223.677)	(139.307)
Paylara ilişkin primler		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		404	147
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		404	147
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		292.674	203.386
Geçmiş yıllar karları		1.578.208	1.061.950
Net dönem karı		557.669	1.060.537
Toplam kaynaklar		14.773.074	13.470.982

Koşullu varlık ve yükümlülükler 21

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan -</i>
	Notlar	30 Haziran 2014	30 Haziran 2014	30 Haziran 2013	30 Haziran 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	754.076	332.321	1.065.400	690.865
Satışların maliyeti (-)	15	(382.218)	(228.489)	(486.990)	(402.825)
BRÜT KAR		371.858	103.832	578.410	288.040
Genel yönetim giderleri (-)	16	(42.909)	(27.980)	(40.648)	(22.519)
Pazarlama giderleri (-)		(11.023)	(6.480)	(27.581)	(14.696)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	95.768	38.766	64.175	35.816
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(24.859)	(10.390)	(35.258)	(14.930)
ESAS FAALİYET KARI		388.835	97.748	539.098	271.711
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		9.274	2.620	6.675	2.486
FİNANSMAN GELİR/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI		398.109	100.368	545.773	274.197
Finansman gelirleri	18	195.304	89.391	20.942	8.580
Finansman giderleri (-)	19	(35.744)	(15.844)	(27.273)	(14.122)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		557.669	173.915	539.442	268.655
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		557.669	173.915	539.442	268.655
Diğer Kapsamlı Gelir		257	(225)	(102)	(77)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		557.926	173.690	539.340	268.578
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0015	0,0005	0,0022	0,0011

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	Geçmiş yıllar karları	
1 Ocak 2013	2.500.000	-	426.989	171.440	-	770.494	523.402	4.392.325
Transferler	-	-	-	31.946	-	491.456	(523.402)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(102)	-	539.442	539.340
30 Haziran 2013	2.500.000	-	426.989	203.386	(102)	1.061.950	539.442	4.731.665
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608
Transferler	-	-	-	89.288	-	971.249	(1.060.537)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(454.991)	-	(454.991)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(84.370)	-	-	-	-	-	(84.370)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	257	-	557.669	557.926
30 Haziran 2014	3.800.000	(223.677)	2.366.895	292.674	404	1.578.208	557.669	8.372.173

(*) Bakınız: Dipnot 14.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞI TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem karı		557.669	539.442
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		832	646
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		8.580	12.517
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		18.830	(1.767)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(249.142)	(39.928)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(61)	94
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		336.708	511.004
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.685.421)	(757.837)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		6.487	(197.796)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.064.001	699.174
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(20.221)	(42.926)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		293.600	810.290
Proje mevduatlarındaki değişim		(126.691)	(221.823)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		5.014	2.413
Vergi ödemeleri		(7.549)	(22.391)
Diğer nakit çıkışları		(114)	(10)
İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları		(2.134.186)	780.098
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Alınan faiz		(6.795)	(1.923)
Finansal varlık alımları		24.293	4.145
Finansal varlık geri dönüşleri		(281.597)	(423.738)
Finansal varlık geri dönüşleri		807.660	145.350
Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları		543.561	(276.166)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları			
Borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri		(84.370)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		463	-
Alınan faiz		(80.000)	(80.352)
Ödenen faizler		200.819	24.283
Temettüleri		(37.506)	(25.598)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		(454.991)	(200.000)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		12.856	(34.229)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(15.069)	22.714
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(457.798)	(293.182)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(2.048.423)	210.750
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		4	1
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(2.048.419)	210.751
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	4.298.097	664.649
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	2.249.678	875.400

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Kat:1-8 Ataşehir / İstanbul.

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

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Ağustos 2014 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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

Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır. İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

Şirket'in finansal tablolarında daha önce finansman gelirleri altında sınıflanan 30 Haziran 2013 tarihindeki 9.134 TL tahakkuk etmemiş finansman gideri, esas faaliyetlerden diğer giderler altında sınıflandırılmıştır.

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan ve Şirket'in mali tablolarına önemli etkisi olmayan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 32'deki değişiklik, "Finansal Araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 "Finansal Araçlar: Sunum" uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 27'deki değişiklik, "Konsolide finansal tablolar": iştiraklerin konsolidasyonunda istisnalar"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, "Yatırım İşletmesi" tanımını karşılayan bazı farklı karakterdeki işletmelerin konsolide edilmesi yerine gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilip, gerçeğe uygun değer farklarının ise gelir tablosu ile ilişkilendirilmesini içermektedir.
- TMS 36'daki değişiklik, "Varlıklarda değer düşüklüğü" geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan ve Şirket'in mali tablolarına önemli etkisi olmayan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- TMS 39'daki değişiklik, "Finansal Araçlar": Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların yenilenmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- TFRYK 21 – TMS 37, "Zorunlu vergiler"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

30 Haziran 2014 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış Fayda Planları", 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönemi 7 standarda değişiklik getirmiştir; TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler, TFRS 2 "İşletme Birleşmeleri", TFRS 8 "Faaliyet Bölümleri", TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü", TMS 16 ve 38 "Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar" ve TFRS 39 ve 9 "Finansal Araçlar".
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir; TFRS 1 "TFRS/UFRS'nin İlk Uygulaması", TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri", TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" ve TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller".
- TFRS 11'deki değişiklik, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ticari faaliyet oluşturmuş bir müşterek ortaklıktan iktisap edilen hisselerin nasıl muhasebeleştirileceği konusunda yol göstermektedir.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler, "Maddi duran varlıklar", "Maddi olmayan duran varlıklar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik ile maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman ve itfa paylarının hesaplanmasında kullanılan hasılat merkezli yöntem ortadan kaldırılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

30 Haziran 2014 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar (Devamı)

- TFRS 14, "Düzenleyici Erteleme Hesapları", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Tarife uygulamasını kullanan işletmelere ilk kez uluslararası finansal raporlama standartlarını uygularken daha önce kullandığı muhasebe standartlarına göre uygulamış oldukları muhasebe politikalarına devam etme hakkı vermektedir.
- TFRS 15, "Müşteri kontratlarından doğan hasılat", 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart ile Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ve Amerika Muhasebe Standartları Kurulu birlikte çalışarak hasılat standartları üzerinde yeknasaklığı sağlamayı ve mali tablo okuyucularına işlemin; içeriği, tutarı, zamanı ile hasılatın belirsizliği ve müşteri kontratlarından doğan hasılatın nakit akışıyla ilgili bilgi sunmayı amaçlamaktadır. Bu standart ile hasılatın muhasebeleştirilmesinde; kazanç yönteminden, kontrolün transferini esas alan varlık-yükümlülük yöntemine geçilmesi amaçlanmaktadır.
- TFRS 9 "Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir. Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.
- TFRS 9'daki değişiklik, "Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi". 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.

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

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici ve kesin kabulü yapılan kısımlara istinaden 606.201 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 1.420.580 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 466.398 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 954.182 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 307.675 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

Şirket, ikincil halka arz ile sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ" ile yapılan 3 Nisan 2014 tarihli protokole istinaden İstanbul ili Başakşehir ilçesinde 9 adet ve toplam 547.300,77 m² yüzölçümlü, Ankara ili Çankaya-Etimesgut-Yenimahalle ilçelerinde 5 adet ve toplam 493.453,80 m² yüzölçümlü, Kocaeli ili Derince ilçesinde 1 adet 72.620,00 m² yüzölçümlü olmak üzere; toplam 15 adet ve toplam 1.113.374,57 m² yüzölçümlü çeşitli imar özelliklerine sahip arsaları aktifine dahil etmiştir. Aynı zamanda Şirket, TOKİ ile yapılan 23 Mayıs 2014 tarihli protokole istinaden İstanbul'un çeşitli ilçelerinde toplam büyüklüğü 258.038,90 m² olan 56 adet parselin, Bursa'da toplam büyüklüğü 54.745,33 m² olan 4 adet parselin, Balıkesir'de toplam büyüklüğü 50.000,00 m² olan 2 adet parselin ve Eskişehir'de büyüklüğü 23.941,74 m² olan 1 adet parsel; toplam 386.725,97 m² yüzölçümlü ve 63 adet parseli aktifine dahil etmiştir. Arsa ve parsel bedelleri toplam 2.571.932 TL olup, söz konusu tutarın 1.665.040 TL'si ödenmiş, bakiye 906.892 TL'si ise faiziyle birlikte TOKİ'ye ödenecektir.

Şirket, ikincil halka arz ile sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı İhale Komisyonu ile yapılan nihai pazarlık neticesinin 22 Mayıs 2014 tarihinde Resmi Gazete'de oylanmasının ilanına istinaden İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 158 bin m² yüzölçümüne sahip ve 1.005.552 TL değerindeki 6 adet parsel araziye aktifine dahil etmiş ve satış bedelinin tamamını ödemiştir.

30 Haziran 2014 dönemi içerisinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 9.132 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kasa	20	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	96.236	98.455
- Vadeli mevduat	2.771.674	4.700.613
Diğer	16.316	4.713
	2.884.246	4.803.784

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	112.572	103.171
1 aya kadar	2.771.674	4.700.613
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(16.316)	(4.713)
	2.867.930	4.799.071

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)
TL	8,86	7,49

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

	30 Haziran 2014	30 Haziran 2013
Nakit ve nakit benzerleri	2.884.246	1.579.094
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.982)	(684)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(614.810)	(703.010)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(10.776)	-
	2.249.678	875.400

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 614.810 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 5.540 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	102.275	626.338
Özel tertip devlet tahvili (*)	16.267	18.267
	118.542	644.605

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 9). 30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sırasıyla 16.267 TL, 18.267 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Haziran 2014 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 102.275 TL (31 Aralık 2013: 626.338 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Haziran 2014 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,95 (31 Aralık 2013: %8,26)'dir. 30 Haziran 2014 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2013: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	463	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	172.519	175.635
	172.982	175.635
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	514.000	594.000
	514.000	594.000

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 TL tutarında, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilmiş iskontolu DİBS'ler bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %10,29 (31 Aralık 2013: %7,45)'tir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
2015	80.000	160.000
2016	220.000	220.000
2017	214.000	214.000
	514.000	594.000

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

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
3 aydan kısa	52.982	55.635
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	514.000	594.000
	686.982	769.635

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	247.065	237.312
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	139.691	253.530
Alacak senetleri	85.204	65.842
Arsa satışlarından alacaklar	35.782	105.620
Kiracılardan alacaklar	1.857	1.830
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	5	57
Diğer	383	384
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(904)	(3.474)
	509.083	661.101
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.732)
	509.083	661.101

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.228.159	1.081.555
Arsa satışlarından alacaklar	44.076	42.629
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(40.978)	(43.871)
	1.231.257	1.080.313

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	906.892	-
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	685.832	569.133
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	36.511	33.505
Ticari borçlar	6.357	5.127
	1.635.592	607.765

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.192	-
	36.192	-

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

(**) Eskon Esenler İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile 28 Şubat 2014 tarihli İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü kapsamında 36.192 TL bedelli arsanın Şirket portföyüne girmesi ve bedelinin projenin sonunda konut teslimleri ile karşılanacağından dolayı uzun vadeli ticari borçlar altında sınıflanmıştır (Dipnot 4).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.310	388.170
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	132.901	103.092
Vergi dairesinden KDV alacakları	6.263	6.212
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	5.994	6.575
Diğer	21	88
	535.489	504.137

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla 81.813 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 21).

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	166	171
	166	171

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	406.783	408.996
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Gelecek aylara ait gelirler (**)	62.050	57.499
Ödenecek vergi ve fonlar	4.057	3.606
İlişkili taraflara borçlar	-	18
Diğer	15.631	11.508
	577.273	570.379

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 21) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2013: 88.752 TL).

(**) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutların satışından kaynaklanan toplam 252.612 TL'lik tutarın 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 61.895 TL'lik kısım kısa vadeli diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2013: 56.414.TL). Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı yada bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir (Dipnot 21).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2014 ve 2013 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	2.860	(904)	390.126
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	18.267	-	(2.000)	16.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	9.996	(12.165)	390
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			406.783
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(406.783)
	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2013
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	374.197	11.712	(1.879)	384.030
Özel tertip DİBS	34.617	-	(11.500)	23.117
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	22.714	(20.850)	4.320
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			411.467
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(411.467)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	478.429	256.353
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	274.943	145.129
<i>Maliyet</i>	277.295	148.013
<i>Değer düşüklüğü</i>	(2.352)	(2.884)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	127.018	38.784
	880.390	440.266
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	5.140.219	2.373.053
<i>Maliyet</i>	5.183.627	2.407.349
<i>Değer düşüklüğü</i>	(43.408)	(34.296)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.736.037	2.406.746
KİK ile projelendirilmiş arsalar	514.907	377.102
İnşaatı devam eden diğer projeler	14.250	11.795
	8.405.413	5.168.696

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır. İlgili değerlendirme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m² değerlerinden oluşmaktadır. Bununla birlikte Şirket, yeni aldığı veya parselizasyona uğrayan arsalar için dönem içerisinde değerlendirme raporları hazırlanmaktadır.

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

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	37.180	43.635
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	9.132	12.450
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	(322)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(552)	(776)
Dönem sonu, 30 Haziran	45.760	54.987

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	68.690	59.996
Maliyet giderleri karşılığı	41.323	31.940
	110.013	91.936

30 Haziran 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	59.996	60.508
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	14.564	11.569
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.870)	(13.736)
Dönem sonu, 30 Haziran	68.690	58.341

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	74.108	70.625
Gelir tahakkukları	48.492	38.001
Vergi dairesinden alacaklar (*)	30.122	12.495
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (**)	25.533	25.533
Devreden KDV	12.795	5.840
Diğer	465	47
	191.515	152.541

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

(**) 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 Haziran 2014 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.015.407	2.001.157
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	771.057	544.248
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	417.387	391.507
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	64.732	64.735
ASKGP konut satışları avansı (***)	36.712	36.434
	3.305.295	3.038.081

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

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

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 21).

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	1.788	1.797
	1.788	1.797

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2013: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2013: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2014		31 Aralık 2013	
	Pay %	TL	Pay %	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.000	50,66	1.925.000
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	167	0,00	167
Diğer	<0,00	2	<0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	3.800.000	100,00	3.800.000

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

2013 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 467.780 TL üzerinden, geri alınmış paylara takabül eden 12.789 TL tutarında kar payı düşüldükten sonra 26 Mayıs 2014 tarihinde pay sahiplerine toplam 454.991 TL temettü dağıtımı gerçekleştirilmiştir. Şirket bu kar dağıtımına istinaden ikincil halka arz sonrasında geri alınan hisselerle isabet eden 12.789 TL tutarındaki kar payını özkaynak altında yer alan "Geçmiş yıllar karları" hesap kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

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.

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli 02/51 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince; halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesine ilişkin olarak, payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine; bu kapsamda, kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV, No: 27 sayılı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

SPK yukarıda verilen kararlar sonrasında, asgari dağıtımını zorunlu kılan herhangi başka bir karar almamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Satış gelirleri				
Arsa satışları	606.201	201.981	683.394	331.028
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>606.201</i>	<i>201.981</i>	<i>358.556</i>	<i>305.450</i>
<i>Arsa satışları</i>	-	-	<i>324.838</i>	<i>25.578</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	147.686	130.797	381.838	360.163
Diğer gelirler	1.316	655	906	321
	755.203	333.433	1.066.138	691.512
Satış iadeleri	(1.112)	(1.097)	(535)	(512)
Satış iskontoları	(15)	(15)	(203)	(135)
Net satış gelirleri	754.076	332.321	1.065.400	690.865
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(284.088)	(141.630)	(243.598)	(175.950)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(284.088)</i>	<i>(141.630)</i>	<i>(215.525)</i>	<i>(175.950)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	-	<i>(28.073)</i>	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(98.130)	(86.859)	(243.120)	(226.762)
Diğer maliyetler	-	-	(272)	(113)
	(382.218)	(228.489)	(486.990)	(402.825)
Brüt Kar	371.858	103.832	578.410	288.040

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	20.185	15.344	18.041	7.792
Personel giderleri	13.290	7.279	10.315	6.471
Teşeronluk hizmet giderleri	1.575	970	2.523	2.212
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.473	1.197	4.977	2.513
Aidat ve katılım payı giderleri	1.198	392	1.486	908
Mahkeme ve noter giderleri	1.182	618	536	402
Diğer	4.006	2.180	2.770	2.221
	42.909	27.980	40.648	22.519

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	53.149	12.264	37.954	13.871
Projelerden gecikme faiz gelirleri	20.394	18.324	2.413	1.412
İptal edilen dava karşılıkları	5.870	89	13.736	13.736
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	5.413	1.920	-	(1.240)
Devir komisyon gelirleri	2.896	1.638	933	612
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	1.404	981	3.373	2.990
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	552	519	94	94
Diğer	6.090	3.031	5.672	4.341
	95.768	38.766	64.175	35.816

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(14.564)	(954)	(11.569)	-
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(9.132)	(9.112)	(11.446)	(3.737)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(9.134)	(9.134)
Diğer	(1.163)	(324)	(3.109)	(2.059)
	(24.859)	(10.390)	(35.258)	(14.930)

DİPNOT 18 - FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	195.241	89.328	20.941	8.580
Kur farkı gelirleri	63	63	1	-
	195.304	89.391	20.942	8.580

DİPNOT 19 – FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Finansal giderler				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(34.391)	(14.738)	(26.262)	(13.879)
Banka komisyon giderleri	(1.266)	(1.102)	(855)	(125)
Kur farkı giderleri	(87)	(4)	(156)	(118)
	(35.744)	(15.844)	(27.273)	(14.122)

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Yenilenen TMS 24- İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları'nın ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket'in devlet bankaları (T.C.Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2014 itibarıyla devlet bankalarında 2.478.866 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 4.455.051 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla 195.241 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Haziran 2013: 23.095 TL). Şirket'in 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	5	57
	5	57
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş. O.G.	5.551	5.550
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	443	1.025
	5.994	6.575

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	-	3
	64.732	64.735

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

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar		
TOKİ (*)	906.892	-
	906.892	-

(*) Bakınız: Dipnot 4.

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
İlişkili taraflardan alımlar				
TOKİ	2.578.467	2.578.467	748.127	747.268
	2.578.467	2.578.467	748.127	747.268
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	1.459	795	675	590
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	30	13	40	26
	1.489	808	715	616

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	596	309	645	346
	596	309	645	346

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 9)'de takip edilen 81.813 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) alacak, konut satışlarından olan ve "Kısa vadeli ertelenmiş gelirler" (Dipnot 13)'te takip edilen 36.712 TL (31 Aralık 2013: 36.434 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait 252.612 TL'lik satış tutarının 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 61.895 TL, "Kısa vadeli diğer borçlar" (Dipnot 9)'de gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

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

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

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor temin edilmiş olup incelenmesi için duruşma 11 Eylül 2014 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	2.416.294	2.385.590
Alınan ipotekler	51.618	52.086
	2.467.912	2.437.676

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

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

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

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	11.716	7.901
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	11.716	7.901

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.387.978	4.960.270
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.295.877	5.612.599
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.089.219	2.898.113
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	14.773.074	13.470.982
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	686.982	769.635
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.372.173	8.353.608
	Diğer Kaynaklar		5.713.919	4.347.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	14.773.074	13.470.982
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	487.360	658.269
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.249.658	4.298.094
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	635.614	635.293
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	11.716	7.901
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	36.192	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	<1%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	66%	47%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	13%	32%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	4%	5%	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8%	9%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	12%	27%	<10%

(*) Şirket, TOKİ ile yaptığı arsa alım protokollerine istinaden 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş 906.892 TL borcunu yakın zamanda faiziyle ödemesini yaparak ilgili sınıra uyumlu hale gelmeyi planlamaktadır.

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

.....

01.04- 30.06.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Batışehir Projesi	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		29.05.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1562 ada içerisindeki 165.326,57 m ² yüzölçümlü 11 no'lu parsel	
MEVCUT KULLANIM		İnşaat işleri devam etmektedir.	
İMAR DURUMU		Lejantı: Özel Koşullu Ticaret Alanı Emsal (E): 2,20 – Ayırık Nizam – maksh: 180 m	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri		1.032.065.000,-TL	
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri		497.635.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri		1.598.920.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı		511.680.000,-TL	
Proje bünyesindeki 259 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri		95.686.000,-TL	

2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Projesi	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		28.04.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Avclar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 520 ada 2 no'lu parsel, 521 ada 1 no'lu parsel	
MEVCUT KULLANIM		İnşaat işleri tamamlanmıştır	
İMAR DURUMU		Konut Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Proje arsasının pazar değeri (520 ada 2 parsel ve 521 ada 1 parsel)		88.630.000	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (520 ada 2 parsel ve 521 ada 1 parsel)		304.640.000	
Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri (520 ada 2 parsel ve 521 ada 1 parsel)		306.660.000	
Proje bünyesinde yer alan 3 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri (520 ada 2 parsel ve 521 ada 1 parsel)		818600	

3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Andromeda Plus Projesi	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		21.04.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2445 ada, 17.655,21 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel	
MEVCUT KULLANIM		İnşaat işleri tamamlanmıştır.	
İMAR DURUMU		Konut Alanı, KAKS: 2,77, TAKS: 0,25 Bina yüksekliği (hmax): Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)		249.260.000,-TL	
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)		117.152.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)		277.690.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (2445 ada 2 no'lu parsel)		130.515.000,-TL	
298 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri (2445 ada 2 no'lu parsel)		248.561.100,-TL	

4		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Bahçekent Flora projesi	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		02.06.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 656 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no'lu parseller	
MEVCUT KULLANIM		İnşaat işleri henüz başlamamıştır	
İMAR DURUMU		Konut Alanı, Emsal (E): 2,00 ve Hmax: Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri		76.675.000,-TL	
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri		74.895.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri		323.310.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı		81.670.000,-TL	
Proje bünyesinde yer alan 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri		203.032.000,-TL	

01.04- 30.06.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

5		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul İli Ataşehir İlçesiResmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		16.05.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 Ada 5 Parsel	
MEVCUT KULLANIM		Parsel üzerinde A ve Blok inşaatları devam etmektedir.	
İMAR DURUMU		Resmi Kurum Alanı E:1 Hmaks: Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ		51.342.596,77	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ		120.000.000,00	

6		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Seyranşehir) Projesi	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		07.05.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 906 Ada 3 Parsel	
MEVCUT KULLANIM		Parsel boş durumda olup, üzerinde konut + ticaret projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.	
İMAR DURUMU		TİCARET ALANI E:1,50 Hmaks: Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ		33.905.598,09	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISIMIN PAZAR DEĞERİ		33.600.000,00	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ		146.246.071,00	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 20.09.2013 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ		51.520.000,00	
PROJE BÜNYESİNDEKİ 64 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ		35.821.809,10	

7		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Soyak Evostar Projesi (478 ada 9 parsel)	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		21.04.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 478 ada 9 no'lu parsel	
MEVCUT KULLANIM		İnşaat işleri devam etmektedir.	
İMAR DURUMU		Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri (478 ada 9 parsel)		34.465.000,-TL	
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri (478 ada 9 parsel)		11.890.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri (478 ada 9 parsel)		45.900.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı (478 ada 9 parsel)		11.980.000,-TL	
Proje bünyesindeki 102 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri (478 ada 9 parsel)		19.274.500,-TL	

8		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Unikonut Projesi	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		16.04.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 527 ada, 24.506 m2 yüzölçümlü 1 no'lu parsel	
MEVCUT KULLANIM		İnşaat işleri devam etmektedir.	
İMAR DURUMU		T1 "Ticaret Alanı" Emsal (E): 2,00 ve Hmax: Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri		74.810.000,-TL	
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri		30.390.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri		106.760.000,-TL	
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı		35.635.000,-TL	
Proje bünyesindeki 374 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam aylık kira değeri		368.225,-TL	

01.04- 30.06.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Kapadık Mahallesi, 386 Ada 5 Parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşaat için altyapı çalışmaları başlamış olup, üzerinde konut + ticaret projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.
İMAR DURUMU	TİCARET + KONUT ALANI E:1,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	98.592.501,90
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMİN PAZAR DEĞERİ	85.250.000,00
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	460.373.116,78
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 05.07.2013 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	148.400.000,00
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1431 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	419.178.232,25

01.04 - 30.06.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tuzla Emlak Konut Evleri 1 ve 2 etaplar 5 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.04.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, 8890 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı A2-1, A2-2, D3-3 Bloklarda, 8891 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı C1-3 Blok ve 4331 parsel üzerinde kayıtlı C3-1 Blok no'lu betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 5 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,75 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
5 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	630.000 TL

2 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze Emlak Konut Evleri 1 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.04.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5785 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı A2 Bloкта konumlu 59 no'lu daire
MEVCUT KULLANIM	Daire boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,00 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	120.000 TL

3 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Soyak Evostar ve Parkaparts Projeleri 222 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.04.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde kayıtlı toplam 120 adet bağımsız bölüm ile 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 102 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	844 ada 2 ve 3 parseller: Konut Alanı, Emsal (E): 1,25 ve Hmax: Serbest 478 ada 8 no'lu parsel: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
222 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	40.827.400,00

4 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Selimpaşa Emlak Konut Evleri 1 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 675 ada, 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas, 27 adet 7, 28 adet 4, 2 adet 2 katlı bina ve arsası üzerindeki 1(A1) Blok'ta konumlu 28 no'lu daire
MEVCUT KULLANIM	Daire boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı, Emsal (E): 1,00 ve Hmax: 18,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	185.000 TL

5 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent 1. etap 1 adet daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1916 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A12 Bloкта konumlu 33 no'lu daire
MEVCUT KULLANIM	Daire boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (hmax): 30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	128.000 TL

01.04 - 30.06.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu Olan BİnALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

6 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mavişehir Emlak Konut Evleri 1 adet daire
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25696 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı D Blok, 52 Giriş, 2 bağımsız bölüm no'lu mesken
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,20 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	296.000 TL

7 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mavişehir Emlak Konut Evleri 2 adet daire
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25696 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı D Blok, 52 Giriş, 24 bağımsız bölüm no'lu mesken, 26023 Ada, 3 no'lu parsel üzerinde D2 Blok, 1 Giriş 51 bağımsız bölüm no'lu mesken
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı 25696 Ada, 1 Parsel Emsal (E): 1,20 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest 26023 Ada, 3 Parsel Emsal (E): 1,50 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	445.000 TL

8 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya İlçesi Next Level, 88, 89, 90 ve 91 numaralı Ofisler Değerleme Raporu
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.04.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakuskunlar Mahallesi, 27457 Ada 4 Parsel 3525 Ada 5 No.lu Parsel
MEVCUT KULLANIM	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapının inşası tamamlanmış olup, kullanıma hazırdır.
İMAR DURUMU	Kentsel Servis Alanı E:2,50 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJE BÜNYESİNDEKİ 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	7.000.000,00

01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı 9 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	01.04.2014	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde konumlu toplam 547.300,77 m2 yüzölçümlü 9 adet parsel	
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği	
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
ARSA DEĞERİ	372.310.000,00	

2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 953 no.lu parsel değerlendirme raporu	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	31.03.2014	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 953 no.lu parsel	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 953 no.lu parsel, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mevkii 953 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, Emsal:2,00 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı", Emsal:1,00 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile Dini Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Ancak Ankara 13. İdare Mahkemesi tarafından 28.11.2013 tarih 2013/803 esas no ile yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
ARSA DEĞERİ	105.052.500,00	

3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Etimesgut İlçesi Erler Mahallesi 48758 ada 2 no.lu parsel değerlendirme raporu	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	31.03.2014	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Etimesgut İlçesi Erler Mahallesi 48758 ada 2 no.lu parsel	
İMAR DURUMU	Emsal:1,50 Hmaks: Serbest Konut Alanı	
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
ARSA DEĞERİ	36.547.140,00	

4		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 no.lu parsel değerlendirme raporu	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	31.03.2014	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 no.lu parsel	
İMAR DURUMU	Emsal:4,50 Hmaks: Serbest MİA	
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
ARSA DEĞERİ	622.000.000,00	

01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

5		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller değerlendirme raporu	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	31.03.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller	
İMAR DURUMU	3320 no.lu parsel: Emsal:2,50 Hmaks:Serbest Konut + Ticaret Alanı Emsal:2,5 Hmaks:Serbest Yüksek yoğunluklu Konut Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Konut Alanı Emsal:0,60 Hmaks:9,50 Sağlık Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Özel Eğitim Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest Dini Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest İdari ve Sosyal Tesis Alanı Park, Ağaçlandırılacak alan, yol, refüj, teknik altyapı alanı 3321 no.lu parsel:Emsal:2,5 Hmaks:Serbest Yüksek yoğunluklu Konut Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest Dini Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest İdari ve Sosyal Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:Serbest Eğitim Tesis Alanı, park ve yol	
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde yaklaşık 400 bağımsız bölümden oluşan işgalci yapılar yer almaktadır.	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
ARSA DEĞERİ	3320 no.lu parsel; 253.500.000,00 3321 no.lu parsel; 71.500.000,00	

6		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 Ada 2 Parsel Ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 Ada 3 Parsel Değerleme Raporu	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	22.05.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
TAPU BİLGİLERİ	Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 Ada 2 Parsel Ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 Ada 3 Parsel	
İMAR DURUMU	Balıkesir Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup E:0.50 Hmax =9.50 m. dir.	
MEVCUT KULLANIM	Üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmaktadır.	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
ARSA DEĞERİ	44.000.000,00	

7		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parseller değerlendirme raporu	
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	22.05.2014	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
TAPU BİLGİLERİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parseller	
İMAR DURUMU	Gayrimenkuller "Konut Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Alanı, Park Alanı, Trafo, Yol" olarak planlanmıştır. Gelişme Konut ve Ticaret alanlarında E:1.50, Özel Sağlık Alanında ise E:1.00 dir	
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde depolama alanları bulunmaktadır.	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
ARSA DEĞERİ	27.309.349,00	

01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

8		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi 1531 ada 17 no.lu parsel değerlendirme raporu		
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	22.05.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi 1531 ada 17 no.lu parsel		
İMAR DURUMU	Taşınmaz kısmen konut, kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen ağaçlandırılacak alan ve fay hattında kalmaktadır. Konut alanı için yapılaşma koşulları Emsal:0,80, Hmaks:9,50 dir.		
MEVCUT KULLANIM	Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺ (KDV HARİÇ))			
ARSA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	4.908.057,00		
9		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parsel değerlendirme raporu		
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	22.05.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parsel		
İMAR DURUMU	19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.		
MEVCUT KULLANIM	Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Otopark olarak kullanılmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺ (KDV HARİÇ))			
ARSA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	7.152.000,00		
10		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parsel değerlendirme raporu		
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	21.05.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 37 no.lu parsel		
İMAR DURUMU	Parselin 20.000 m ² si Emsal:1,80 yapılaşma koşulu ile Ticaret + Hizmet Alanı, geri kalanı Park Alanı olarak planlanmıştır.		
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺ (KDV HARİÇ))			
ARSA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	63.564.095,00		
11		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi muhtelif parseller ile ilgili değerlendirme raporu		
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	22.05.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 1396 ada 2 ve 3 parsel, 2775 ada 15, 16, 17, 18, 142, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 331 332, 333, 495, 522, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547 parseller ve Maltepe İlçesi Başibüyük Mahallesi 2775 ada 562, 564, 566 ve 568 no.lu parsellerdir.		
İMAR DURUMU	Taşınmazlar İdari Tesis Alanı olarak planlanmıştır.		
MEVCUT KULLANIM	Rapora konu taşınmazlar üzerinde Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait 5 adet 8 katlı lojman, 1 adet futbol sahası, 1 adet basketbol sahası, 1 adet çocuk parkı, 5 adet 3 katlı Bölge Müdürlüğü idari binası, 1 adet sağlık ocağı, 1 adet akaryakıt istasyonu, 1 adet otopark ve 8 adet atölye bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	688.673.664,00		

01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

12		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 no.lu parsel ile ilgili değerlendirme raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	22.05.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Yakacık Mahallesi 970 ada 2 no.lu parsel		
İMAR DURUMU	970 Ada 2 parsel: Konut ve Orta Öğretim Alanı, Park Alanı, Ayrık Nizam, Ön: 5 m Yan: 3 m, TAKS: 0.20-0.40, KAKS: 1.25		
MEVCUT KULLANIM	Değerleme konusu taşınmazın üzerinde gecekondü niteliğinde yapılar bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	85.030.299,00		

13		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi 2222 ada 208, 209, 211 226 ve 228 no.lu parseller değerlendirme raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	22.05.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi 2222 ada 208, 209, 211 226 ve 228 no.lu parseller		
İMAR DURUMU	2222 Ada 208 parsel: Konut Alanı Emsal: 0.75 Hmaks:9.50 kat 2222 Ada 209, 211 ve 226 parseller: Park Alanı, 2222 Ada 209, 211 ve 226 parseller: Park Alanı, 2222 Ada 228 parsel: Konut + Ticaret Alanı Taks: 0.20-0.40 Emsal: 1.50		
MEVCUT KULLANIM	2222 Ada 228 parsel: Konut + Ticaret Alanı Taks: 0.20-0.40 Emsal: 1.50 226 numaralı parsel üzerinde AMBALAJ FABRİKASI DEPOSU, 228 numaralı parsel üzerinde Teka Puro Fabrikası, Depolar, İnşaat Tesisleri Ve Pazarlama Dağıtım A.Ş. hizmet binası ve lojman bulunmaktadır. Diğer parseller üzerinde fabrikaya ait yapılar yer almaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	120.385.000,00		

14		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 ve 2 no.lu parseller değerlendirme raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	31.03.2014		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 ve 2 no.lu parseller		
İMAR DURUMU	Emsal:1,20 Hmaks: 3 kat Ticaret Alanı		
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	70.000.000,00		

EK - 3
İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 Haziran 2014 Tarihi İtibariyle İlerleme Seviyesi
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
2	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANIYE	Kesin Kabul Yapıldı.
3	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
4	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
5	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
6	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
7	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Geçici Kabul Yapıldı
8	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
9	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
10	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 19,06
11	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Geçici Kabul Yapıldı
12	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
13	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
14	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANIYE	% 72,03
15	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
16	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
17	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	% 67,09
18	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	% 74,63
19	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
20	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Tapu devri yapıldı.
21	KARTAL	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00
22	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	% 76,98
23	KÖRKEZKENT 3	İZMİR	KÖRFEZ	% 53,68
24	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 0,00
25	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 29,62
26	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 14,55
27	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
28	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
29	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
30	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
31	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
32	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
33	KENTPLUS MİMARŞINAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
34	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
35	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
36	DREAMCITY CERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
37	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
38	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
39	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
40	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
41	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
42	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
43	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
44	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
45	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
46	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
47	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 27,77
48	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
49	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
50	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	%59,03
51	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
52	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
53	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
54	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
55	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
56	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
57	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
58	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
59	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
60	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
61	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZI	% 57,54
62	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 21,44
63	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
64	SPRADON VADI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
65	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 28,88
66	BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 49,40
67	KÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	% 0,00
68	BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	%12,20
69	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	% 24,49
70	GÖL PANOROMA EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	% 3,07
71	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	% 0,00
72	SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 7,57
73	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 1 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 38,67
74	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 2 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 38,13
75	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 3 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 23,29
76	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 15,97
77	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 16,79
78	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 24,04
79	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 30,33
80	KAYABAŞI 3. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
81	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
82	ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	% 0,00
83	KAYABAŞI 4. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
84	HOSDERE 3. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
85	ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (SİYAHKALEM)	İSTANBUL	ESENLER	% 5,75

EK - 4
İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP (YENİ SARP - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	20.714	36.677	14.029.881	187.608.620	Yapı ruhsatı alındı
DUMANKAYA MİKS PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP (DUMANKAYA İNŞAAT)	30.295	39.310	27.862.312	82.502.500	Yapı ruhsatı alındı
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108	36.677	246.165.569	500.971.500	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 1 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	125.319	40.455	48.622.205	163.000.057	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 2 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	125.067	40.455	48.403.843	163.903.000	Yapı ruhsatı alındı
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKLİTAŞ (VİATRANS - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ)	22.060	39.489	230.118.122	424.763.462	Yapı ruhsatı alındı
BATIŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZI HABİBLER İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	165.327	39.710	224.872.159	313.783.354	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549	40.451	549.415.000	1.371.134.408	Yapı ruhsatı alındı
BAHÇETEPÉ İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	209.362	01.12.2010 - 31.03.2011	88.025.291	181.425.920	Yapı ruhsatı alındı
ZEKERİYAKÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062	40.604	224.208.734	475.687.500	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KARTAL PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.688	41.021	186.694.277	534.000.000	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 14.03.2014 tarihinde alınmıştır.
AYAZMA 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	108.693	40.513	107.553.273	202.440.000	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 KÜÇÜKKÖY 2. ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	24.717	41.120	62.430.239	105.600.000	Projenin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 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	36.677	7.131.241	190.231.000	Yapı ruhsatı alındı
KAPADIK PROJESİ - İSTANBUL AVCLAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251	41.120	79.298.587	148.400.000	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	41.162	41.120	65.990.336	105.968.270	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAYABAŞI 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	23.171	39.659	23.295.550	51.520.000	Projenin Sözleşmesi 23.09.2013 Tarihinde imzalanmış olup, 03.03.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır
HOŞDERE 2.ETAP PROJESİ-İST. HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	119.757	40.708	47.064.238	80.832.000	Projenin Sözleşmesi 22.11.2013 Tarihinde imzalanmış olup, 23.05.2014 tarihinde 656/2 ve 657/2 Parsellerin Yapı Ruhsatları alındı.
KAYABAŞI 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG & İNTES ORTAK GİRİŞİMİ)	75.198	41.246	88.794.096	188.760.000	Projenin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZIYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	127.920	41.388	635.006.837	1.568.800.000	Projenin Sözleşmesi 08.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAYABAŞI 4. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4.ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	98.477	41.246	115.513.251	420.000.000	Projenin Sözleşmesi 25.04.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
HOŞDERE 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (ÇİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.640	40.708	60.372.388	156.520.000	Projenin Sözleşmesi 20.05.2014 Tarihinde imzalanmış 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	31/05/200	0	29.200.000	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.334.586,91		3.180.867.427,80	7.647.051.590,31	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
UNIKONUT PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM (İSFAT MİMARLIK & YENİ DOĞUŞ İNŞAAT)	24.506	39.296	20.835.322	21.953.108	Yapı ruhsatı alındı
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	24.506,00		20.835.321,73	21.953.108,41	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			3.201.702.749,53	7.669.004.698,72	
Anahtar Teslim Götürü Bedel Modeli Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadeşis Ödemeleri		Açıklama
SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ (İLGİN İNŞAAT)	63.595,64	39.154,00	54.849.212,65		Yapı ruhsatı alındı
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	61.613,42	39.503,00	72.168.667,62		Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURYAP İNŞAAT)	11.528,07	36.677,00	14.249.600,70		Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	40.708,00	66.817.614,62		Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (İLGİN İNŞAAT)	76.702,91	40.708,00	83.015.992,65		Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 3. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	40.708,00	33.612.590,34		Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	41.120,00	108.019.161,02		Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 12.08.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (BİNBAY - ZİRVE ADI ORTAKLIĞI)	31.724,08	41.246,00	46.039.235,74		Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 29.07.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAĞ İNŞAAT)	33.755,50	41.120,00	62.716.798,67		Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	38.624,32	41.246,00	75.220.106,97		Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	41.708,00	38.912.892,10		
ANAHTAR TESLİM GÖTÜRÜ BEDEL PROJELERİ TOPLAMI	549.312,96		655.621.873,08	0,00	
PROJELER TOPLAMI	2.908.405,87		3.857.324.622,61	7.669.004.698,72	

EK - 5
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2013	13.410.000,00
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	117,87	15.06.2010	91.066,22	31.12.2013	186.576,00
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	29	2.104,94	22.09.2011-17.07.2012	7.529.570,36	31.12.2013	5.593.400,00
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	8	1.071,92	31.12.2012	3.929.621,23	31.12.2013	15.873.742,45
TUZLA 2 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	201,08	29.05.2013	164.352,98	28.04.2014	254.973,16
LÜLEBURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	1.188,23	07.05.2013	1.208.400,00	31.12.2013	1.200.112,30
BİRİSTANBUL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	388	36.501,74	30.09.2013	99.397.084,00	31.12.2013	104.460.400,00
TUZLA 1 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ	2	185,78	12.12.2013	182.513,97	28.04.2014	233.300,00
TOWERLAND PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	172	25.083,57	31.10.2013	135.427.146,94	31.12.2013	139.391.200,00
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	453,63	23.11.2013	2.175.800,00	31.12.2013	2.175.800,00
MY WORLD EUROPE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	60	6.572,03	30.11.2013	18.476.691,34	31.12.2013	18.518.200,00
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	7	903,38	31.12.2013	896.179,41	31.12.2013	2.470.440,79
GEBZE 2 GÜZELLER PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ	1	131,23	20.03.2014	116.298,03	23.03.2014	135.647,07
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	989,00	30.04.2014	6.535.379,99	30.04.2014	7.000.000,00
SOYAK PARK APARTS PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	8	788,76	16.05.2014	2.086.952,15	21.04.2014	2.088.500,00
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	114,34	26.05.2014	118.615,68	12.05.2014	128.000,00
BİNALAR TOPLAMI	688	78.920,78		281.590.066,12		313.120.291,77

EK-6
ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

KONUMU	SAYI	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2013	309.074.234,54
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 13 ADET PARSEL	7	73.404,16	24.03.2006 - 30.09.2010	10.982.024,63	31.12.2013	17.871.000,00
İZMİR, UMURBEY MAHALLESİNDE ARSA	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2013	8.715.000,00
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2013	91.297.000,00
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 8 ADET PARSEL	8	112.686,83	25.02.2008	15.373.771,49	31.12.2013	33.699.911,75
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	10	239.915,45	01.06.2007	276.052.475,55	31.12.2013	255.181.630,50
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 32 ADET PARSEL	32	183.231,95	21.03.2007	44.601.813,53	31.12.2013	46.418.501,20
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	13	21.627,91	10.11.1992 - 23.12.1996 - 31.05.2000 - 31.12.2012	12.660,16	31.12.2013	13.121.304,84
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	16	277.090,03	06.10.2011 - 07.08.2012	60.366.144,21	31.12.2013	73.257.182,86
KASTAMONU ÇİDE'DE 2 ADET PARSEL	2	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2013	62.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 9 ADET PARSEL	5	10.020,76	22.04.2012	19.965.722,61	31.12.2013	20.737.115,80
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	8	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	119.767.265,92	31.12.2013	132.469.047,20
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 40 ADET PARSEL	37	200.496,63	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012	160.039.739,52	31.12.2013	187.065.104,82
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 21 ADET PARSEL	14	161.693,01	14.06.2011 - 30.07.2012	90.496.697,47	31.12.2013	107.058.604,66
İSTANBUL, ÜMRANIYE'DE 7 ADET ARSA	4	17.067,99	01.11.2005	1.840.000,03	31.12.2013	10.546.000,00
İSTANBUL, TUZLA 4 ADET PARSEL	4	1.287,83	31.12.2012	0,04	31.12.2013	125.776,13
KIRKLARELİ, LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET PARSEL	1	3.615,00	31.12.2012	0,01	31.12.2013	89.290,00
İZMİR, KARŞIYAKA'DA 1 ADET PARSEL	1	2.787,00	30.12.2005	0,01	31.12.2013	840.000,00
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY'DE 12 ADET PARSEL	3	1.038,65	02.03.2011	1.849.266,37	31.12.2013	358.948,66
İSTANBUL, BEŞİKTAŞ'DA 1 ADET PARSEL	1	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	31.12.2013	1.200.000,00
İSTANBUL ŞİŞLİ'DE 3 ADET PARSEL	1	23,30	18.05.1990	50,49	31.12.2013	60.422,00
ANKARA, ÇANKAYA'DA 3 ADET PARSEL	3	525,00	31.08.1987	0,10	31.12.2013	531.076,00
İSTANBUL, BÜYÜKÇEKMECEDE 4009 NOLU PARSEL	1	78,10	28.04.2006	1,00	31.12.2013	12.000,00
KOCAELİ, GEBZE'DE 17 ADET PARSEL	17	4.746,73	29.06.2009 - 17.02.2010	0,17	31.12.2013	479.261,00
İSTANBUL, ARNAVUTKÖY DURSUNLU'DA 14 ADET PARSEL	14	3.645.527,92	05.06.2013	333.309.400,26	31.12.2013	368.665.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 13 ADET ARSA	13	63.249,23	24.04.2013	112.267.383,25	31.12.2013	112.410.000,00
İZMİR, URLA, BADEMLERDE 1 ADET PARSEL	1	368.342,54	24.04.2013	19.536.888,32	31.12.2013	20.260.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, İKİTELLİ MAHALLESİNDEKİ 1 ADET PARSEL	1	38.770,58	01.12.2010	35.457.762,73	11.07.2014	40.710.000,00
TEKİRDAĞ, ÇORLU, KAZİMİYE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	29.390,35	24.03.2006	4.491.106,77	10.07.2014	18.665.000,00
İSTANBUL, MALTEPE, KÜÇÜKYALI VE BAŞIBÜYÜKDE 48 ADET PARSEL	48	122.977,44	28.05.2014	688.673.664,00	22.05.2014	688.673.664,00
İSTANBUL, BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	36.322,34	28.05.2014	63.564.095,00	21.05.2014	63.564.095,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	1.788,00	28.05.2014	7.152.000,00	22.05.2014	7.152.000,00
BURSA, OSMANGAZI, DEMİRTAŞ MAHALLESİNDE 4 ADET PARSEL	4	54.745,33	28.05.2014	27.309.349,00	22.05.2014	27.309.349,20
BALIKESİR, MERKEZ, AKINCILAR MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	50.000,00	28.05.2014	44.000.000,00	22.05.2014	44.000.000,00
ESKİŞEHİR, ODUNPARASI, YILDIZTEPE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	23.941,74	28.05.2014	4.908.057,00	22.05.2014	4.908.057,00
ANKARA, ÇANKAYA, MÜHYE MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	300.000,00	03.04.2014	325.000.000,00	31.03.2014	325.000.000,00
KOCAELİ, DERİNCE, ÇENEDAĞ MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	1	72.620,00	03.04.2014	70.000.000,00	31.03.2014	70.000.000,00
ANKARA, ÇANKAYA, ÇAYYOLU MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	50.750,00	03.04.2014	105.052.500,00	31.03.2014	105.052.500,00
ANKARA, ETİMESGUT, ERLER MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	18.228,00	03.04.2014	36.556.481,39	31.03.2014	36.547.140,00
ANKARA, YENİMAHALLE, İSTASYON MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	124.475,80	03.04.2014	622.000.000,00	31.03.2014	622.000.000,00
İSTANBUL, KARTAL, YAKACIK MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	55.214,48	28.05.2014	85.030.299,00	22.05.2014	85.030.299,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, KAYABAŞI MAHALLESİNDE 9 ADET PARSEL	9	547.300,77	03.04.2014	381.248.146,30	01.04.2014	372.310.000,00
İSTANBUL, KARTAL, ORHANTEPE MAHALLESİNDE 5 ADE PARSEL	5	41.736,64	28.05.2014	120.385.000,00	22.05.2014	120.385.000,00
İSTANBUL, SARIYER, İSTİNYE MAHALLESİNDE 6 ADET PARSEL	6	158.497,62	28.05.2014	1.005.627.000,00	17.02.2014	1.062.270.000,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	411	9.573.461,83		5.175.299.320,36		5.505.182.516,16

EK - 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S.NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ ADI
1	KUASAR İSTANBUL	10.03.2016	VIATRANS ~ MEYDANBEY
2	METROPOL İSTANBUL	19.01.2015	VARYAP ~ GAP
3	SARPHAN FİNANS PARK	31.12.2014	EPP ~ YENİ SARP
4	BATIŞEHİR	06.12.2015	EGE YAPI ~ EPP
5	MASLAK 1453	16.07.2016	AKDENİZ
6	EVORA İSTANBUL DENİZ	05.04.2015	TEKNİK YAPI
7	EVORA İSTANBUL ADALAR MARMARA	05.04.2015	TEKNİK YAPI
8	DUMANKAYA MİKS	13.11.2014	DUMANKAYA
9	BAHÇETEPE İSTANBUL	15.05.2015	MAKRO ~ AKYAPI
10	KÖY	10.05.2017	SIYAHKALEM
11	IFM	26.04.2017	AKDENİZ ~ IFM İSTANBUL FİNANS MERKEZİ
12	İSTMARINA	14.05.2017	ELTES ~ DAP
13	BULVAR İSTANBUL	08.10.2016	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI (ÖZÜM.KF - ÖZ.KAR)
14	NIDAKULE ATAŞEHİR	02.03.2016	TAHİNCİOĞLU ~ KOZKEN
15	AVRUPA KONUTLARI TEM-2	02.03.2016	ARTAŞ
16	GÖL PANAROMA EVLERİ	11.07.2016	BE-MA
17	FATİH YEDİKULE	08.05.2016	EGE YAPI ~ MYMETROPOL ~ SENA ~ RIUKTOR
18	SEYRANŞEHİR	14.03.2016	MAKRO ~ AKYAPI
19	BAHÇEKENT FLORA	01.12.2016	İZKA ~ DAĞ ~ SITAR
20	KAYABAŞI 3. ETAP	02.01.2017	İNTAYA ~ İNTES ~ EYG
21	ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME	03.09.2018	ÖZAK ~ YENİGÜN ~ ZIYLAN
22	KAYABAŞI 4. ETAP	28.10.2017	MAKRO ~ AKYAPI
23	HOŞDERE 3. ETAP	29.11.2017	CİHAN ~ KONUT YAPI

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S.NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ ADI
1	UNİKONUT	29.04.2015	İSFAT MİMARLIK ~ YENİ DOĞUŞ

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ANAHTAR TESLİMİ GÖTÜRÜ BEDEL PROJE MODELİ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S.NO	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	ILGIN	09.10.2014
2	KÖRFEZKENT 3	MUSTAFA EKŞİ ~ AYDUR	19.12.2015
3	ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI	TURYAPI	06.10.2014
4	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	EGEMEN	07.12.2015
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	ILGIN	16.03.2016
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	ZEK-SAN	07.12.2015
7	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	BİNBAY~ ZİRVE	06.10.2015
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	TÜRKERLER	01.02.2016
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	ALTINDAĞ	12.11.2015
10	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	MAKSEM - CENT	12.11.2015

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KENTSEL DÖNÜŞÜM İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S.NO	İŞİN ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 1.ETAP 1.KISIM	SIYAHKALEM	16.04.2016
2	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 2. ETAP	ÖZYAZICI	10.12.2016
3	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 1. ETAP 2. KISIM	GÜRYAPI	23.06.2016

EK - 8
DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

Sıra No	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SKYTOWERS TOWERLAND PROJESİ+ TİCARET BLOĞU (AKDENİZ İNŞ.)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
2	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" VARYAP MERIDIAN PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
3	"İSTANBUL SULTANGAZI HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EGE YAPI-ARCTON-E.P.P) BATIŞEHİR PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
4	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"(YENİ DOĞUŞ) UNICONUT PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
5	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"525/2 PARSEL (CATHAY-E.P.P) STÜDYO 24	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
6	"İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (YENİSARP-E.P.P) SARPHAN FINANSPARK PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
7	"İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ-2	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
8	"İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ-1	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
9	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (VARYAP-GAP) METROPOL PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
10	"İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZGA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 10622 ADA 1 PARSEL (AKDENİZ İNŞ.) 5322 ADET BAĞ. BÖL.(MASLAK 1453)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
11	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 800/11 PARSEL (DUMANKAYA İNŞ.) DUMANKAYA MKS PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
12	"İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ESKİ TEKEL LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ 1199/230 PARSEL (VIATRANS-MEYDANBEY)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
13	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (MAKRO-AKYAPI) BAHÇETEPE-İSTANBUL	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
14	"İSTANBUL SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" 4 adet parsel (PROJE)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
15	"KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP KONUT, SOSYAL DONATI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" 2 adet parsel (PROJE)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
16	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
17	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
18	"İST. HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM TİCARET, OKUL, SPOR SALONU KREŞ VE CAMİ İLE GENEL ALTYAPI, ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
19	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BULVAR İSTANBUL) Özükle	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
20	"İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" (3331 ADA 5 PARSEL)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
21	"İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEM-2) ARTAŞ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
22	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TAHİNÇİĞLÜ-KOZKEN)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
23	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
24	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALT. VE ÇEVRE DÜZEN. İŞLERİ, GENEL ALT YAPI İM.YOL. İNŞ. İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
25	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZ. İNŞ. İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
26	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 4.KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
27	"İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (SİYAH KALEM) (9 adet Parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
28	"İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (ELTES İNŞ.-DAP YAPI İNŞ.) (4 adet Parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
29	"İSTANBUL AVCILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BE-MA İNŞ.) (1 adet parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
30	"İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EGE YAPI-MYMETROPOL-SENA-BUKTOR) 2384 ada 4 parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
31	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 536/3 1 adet parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
32	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" Intava-İntes İnş. 3 adet parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
33	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 5 adet parsel hoşdere PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
34	İSTANBUL İL ZEYTİNBURNU İlçesi KAZLIÇEŞME Mevkiinde 2 ADET PARSEL (arsa) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
35	"İSTANBUL ULUSLAR ARASI FINANS MERKEZİ ÖZEL PROJE VE REKREASYON ALANI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 3 adet parsel (arsa) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
36	ATAŞEHİR MERKEZ BİNA 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
37	SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
38	NOVUS RESIDENCE PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
39	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SPRADON QUARTZ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
40	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARCI TİCARET MERKEZİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
41	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 2.ETAP KONUTLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İKMAL İNŞAATI İŞİ" EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
42	"İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ (GAP İNŞAAT)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
43	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İNŞ. İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞ. İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
44	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT, SOSYAL DONATI İNŞ. VE ATAŞEHİR İLÇESİ BÖLGE PARKI İNŞ. İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
45	"İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (1İSTANBUL PROJESİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
46	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR (SOYAK İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
47	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 4.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" PARK YAŞAM PROJESİ (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
48	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" MY WORLD EUROPE PROJESİ (AKDENİZ İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
49	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BİZİMEVLER 4)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
50	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
51	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBECİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
52	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 13 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
53	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
54	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT HOŞDERE MAHALLESİ 16 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
55	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT 16 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
56	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ 40 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
57	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ RUMELİHİSARI MAHALLESİ 1 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
59	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMARŞINAN MAHALLESİ 4009 NO.LU PARSEL (1 adet)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
60	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 18 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
61	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY ve AYAZGA MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
65	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
66	İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ 14 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
67	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
68	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ 1 ADET PARSEL 3169 ADA 236 PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
69	İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ BADEMLER KÖYÜ 1 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
70	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
71	KASTAMONU İLİ, CİDE İLÇESİ, DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET ARAZİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
72	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
73	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 49 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
74	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİ 17 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
75	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZIMIYE MAHALLESİ 13 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

28 NİSAN 2014 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİDİR

1. Toplantının açılışı, Genel Kurul Başkanlık Divanı'nın seçimi,
2. Genel Kurul Başkanlık Divanı'na toplantı tutanaklarının imzalanması hususunda yetki verilmesi,
3. 2013 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun özetinin okunması, görüşülmesi ve karara bağlanması,
4. 2013 yılı faaliyetleri hakkında finansal tabloların hesaplarının okunması, görüşülmesi ve karara bağlanması,
5. Yönetim Kurulu üyelerinin 2013 yılındaki faaliyetleri ile ilgili olmak üzere ibrasının görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu tarafından kabul edilip yürürlüğe giren "Kâr Dağıtım Politikası"nın Genel Kurulun bilgisine sunulması,
7. 2013 yılı faaliyet kârının kullanım şekli, dağıtım miktarı, şekli ve tarihi hakkındaki Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
8. Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin tespiti,
9. Şirket Esas Sözleşmesinin 12. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
10. Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılan bağımsız denetim kuruluşunun seçiminin onaylanması hakkında karar alınması,
11. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine bilgi verilmesi,
12. 2013 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında bilgi verilmesi ve 2014 yılında yapılacak bağışların sınırının belirlenmesi,
13. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca 2013 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilmiş olan teminat, rehin, ipotekler ve elde edilmiş olan gelir veya menfaatler hakkında bilgi verilmesi,
14. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
15. Şirket paylarının geri alımı hakkında ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanan program dahilinde Yönetim Kuruluna yetki verilmesinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
16. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
17. Yönetim Kurulu tarafından kabul edilip yürürlüğe giren "Bilgilendirme Politikası"nın Genel Kurulun bilgisine sunulması
18. Görüşler ve kapanış.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

28 NİSAN 2014 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

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

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesi ve esas sözleşmede öngörüldüğü şekilde **Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 4 Nisan 2014** tarih ve **8543** sayılı baskısında, **Yenigün Gazetesi'nin 03.04.2014** tarih ve **10622** sayılı baskısında ve Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 04.04.2014 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.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. Maddesi hükmü gereğince Şirket'in Elektronik Genel Kurul hazırlıkları yasal düzenlemelere uygun şekilde yerine getirilmiş olup, Genel Kurul Toplantısı fiziki ve elektronik ortamda eş zamanlı olarak başlatıldı.

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

Sn. Veysel EKMEN tarafından açılış konuşmasını müteakip, ortaklara Genel Kurul'da kullanılabilecek oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında bilgi verildi. Müteakiben toplantı, **Sn. Veysel EKMEN** tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

MADDE - 1

Verilen önerge doğrultusunda; Divan Başkanlığına **Sn. Veysel EKMEN**; oy toplama memurluğuna **Sn. Ersoy AKCA** ve tutanak yazmanlığına **Sn. İbrahim KESKİN**'in seçilmesi 1.728.053 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE - 2

Toplantı sonunda Genel Kurul Tutanaklarının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesi 1.728.053 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 3

Şirketimizin Olağan Genel Kurulu ile ilgili Faaliyet Raporu ortaklarımızın incelemelerine daha önce sunulduğundan; Faaliyet Raporunda, “2013 yılı Faaliyetleri” başlıklı bölümün ve Bağımsız Denetim Raporu’nun okunmuş sayılmasına ilişkin önerge 1.728.053 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi. Faaliyet raporunda “2013 Yılı Faaliyetleri” başlıklı bölüm ve Bağımsız Denetim Raporu’nun görüş bölümü müzakere edildi. Yapılan oylama neticesinde Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu 1.728.053 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 4

2013 yılı bilanço ve kar-zarar hesaplarının ana başlıklar itibarıyla okunmaması önerildi. 2013 yılı bilanço ve kar-zarar hesaplarının okunmamasına ilişkin 1.728.053 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.’nin (*a member of Pricewaterhouse Coopers*) Sorumlu Ortak Baş denetçisi **Sn. Burak ÖZPOYRAZ** tarafından imzalanan şirketin mali tablolarına ve denetimde bulunduğu döneme ilişkin açıklama yapıldı. Açıklamayı takiben 2013 yılı bilanço ve kar-zarar hesapları müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 2013 yılı bilanço ve kar-zarar hesapları 1.728.053 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 5

2013 yılı çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrasına geçildi. Yönetim Kurulu Üyelerinin her biri kendi ibralarında sahip oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak, toplantıya katılan diğer ortaklar tarafından 6.176.327 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile ayrı ayrı ibra edildi.

MADDE -6

II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca değiştirilen “Kar Dağıtım Politikası” hakkında pay sahiplerine bilgi verildi.

MADDE -7

2013 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi okundu. 2013 yılı kar dağıtımına ilişkin olarak Faaliyet Raporunda yer alan Yönetim Kurulu teklifinin aynen kabul edilmesi ve kar dağıtımına **26.05.2014** tarihinde başlanmasına ilişkin önerge doğrultusunda, 2013 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin aynen kabul edilmesi, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; 2013 yılı karının aşağıdaki şekilde nakit olarak dağıtılması, temettü dağıtım tarihinin **26.05.2014** günü olarak belirlenmesi 1.728.053 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2013 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye			3.800.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			195.617.938,31
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
			Yasal Kayıtlara (YK) Göre	SPK'ya Göre
3.	Dönem Karı		1.230.195.821,49	1.060.536.511,00
4.	Ödenecek Vergi	(-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı	(=)	1.230.195.821,49	1.060.536.511,00
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	(-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek	(-)	61.509.791,07	61.509.791,07
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	(=)	1.168.686.030,42	999.026.719,93
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	(+)	0,00	
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı		1.168.686.030,42	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)		467.780.000,00	
	- Nakit		467.780.000,00	
	- Bedelsiz			
	- Toplam		467.780.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü			
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü			
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü			
15.	Ortaklara İkinci Temettü			
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe		27.778.000,00	
17.	Statü Yedekleri			
18.	Özel Yedekler			
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK		673.128.030,42	503.468.719,93
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar			
	- Geçmiş Yıl Karı			
	- Olağanüstü Yedekler			
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler			

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ

	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	31.189.837,03	0,1231000000000000	12,31000000000000
	B	436.590.162,97	0,1231000000000000	12,31000000000000
	TOPLAM	467.780.000,00		
NET	A	31.189.837,03	0,1231000000000000	12,31000000000000
	B	436.590.162,97	0,1231000000000000	12,31000000000000
	TOPLAM	467.780.000,00		

DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)
467.780.000,00	0,40026147983790900

Sonuç olarak, 2013 yılı için toplam 467.780.000,00.-TL tutarın Şirket ortaklarımıza birinci temettü olarak kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,12 TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının **26.05.2014** tarihinde yapılması, 1.728.053 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE -8

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için önceden belirlenen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine net 5.000,00 -TL ücret ödenmesi ve ayrıca yılda 2 net maaş tutarında ikramiye ödenmesi önerildi. Öneri doğrultusunda Yönetim Kurulu Üyelerinin ücret ödenmesi 7.477.187 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE -9

Şirket Esas Sözleşmesinin 12 ve 13. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimine ilişkin gündem maddesinin görüşülmesine geçildi. Yönetim Kurulu Üye adaylarının şirket internet sitesinde ilan edilen özgeçmişleri hakkında bilgi verildi.

Verilen önerge doğrultusunda; Yönetim Kurulu Üyeliklerine 1 yıllık süre ile görev yapmak üzere;

Toplantıda hazır bulunan ve adaylığını beyan eden **Sn. Ertan YETİM**, **Sn. Murat KURUM**, **Sn. Ali Seydi KARAOĞLU**, Bodrum 7. Noterliğinin 25.04.2014 ve 3595 yevmiye nolu muvafakatnamesine göre **Sn. Mehmet Ali KAHRAMAN**'in seçilmeleri ve yine toplantıda hazır bulunan ve adaylığını beyan eden **Sn. Veysel EKMEK**, **Sn. Aysel DEMİREL** ve **Sn. Ertan KELEŞ**'in bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmeleri 41.890.651 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE - 10

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Seçimine İlişkin Şirket Politikası ve konuya ilişkin Yönetim Kurulu Kararı okundu. 2014 yılı dönemi için 1 yıllık süre boyunca bağımsız denetimi hizmeti alınacak **Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.** (*a member of Pricewaterhouse Coopers*) Genel Kurulun onayına sunuldu, yapılan oylama neticesinde 45.750.284 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE -11

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için değişiklik yapılan "Ücretlendirme Politikası" pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Gündemde yer alan ancak oylamaya tabi olmayan sadece bilgi verilmesi gereken bu gündem maddesine 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisseler olumsuz görüş bildirmiştir. Muhalefet şerhi düşülmüştür.



MADDE -12

Şirketimiz tarafından 2013 yılı içerisinde herhangi bir bağış veya yardımda bulunulmadığına ilişkin Genel Kurul'a bilgi verildi. 2014 yılında 10.000.000.TL ye kadar bağış yapılması 631.726.223 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi. 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin temsilcisi tarafından muhalefet şerhi düşülmüştür.

MADDE – 13

Şirketimiz tarafından 2013 yılı içerisinde üçüncü kişiler lehine vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler ve elde edilmiş gelir ve menfaatler olmadığı hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. Gündemde yer alan ancak oylamaya tabi olmayan sadece bilgi verilmesi gereken bu gündem maddesine 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisseler olumsuz görüş bildirmiştir. 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin temsilcisi tarafından muhalefet şerhi düşülmüştür.

MADDE – 14

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6. maddesinde yer alan kişilerin 2013 yılında şirket ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapmadıkları, şirketin işletme konusuna giren ticari işlemleri kendileri veya başkası adına yapmadıkları veya bu işlemlerle iştigal eden bir şirkete sınırsız sorumlu ortak olarak katılmadıkları bilgisi verildi. Gündemde yer alan ancak oylamaya tabi olmayan sadece bilgi verilmesi gereken bu gündem maddesine 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisseler olumsuz görüş bildirmiştir. 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin temsilcisi tarafından muhalefet şerhi düşülmüştür.

MADDE – 15

Yönetim Kurulu'na, işbu genel kurul tutanağına eklenen genel amaçlarla kullanılmak üzere hazırlanan Geri Alma Programı çerçevesinde SPK'nın II-22.1 sayılı "Geri Alınan Paylar Tebliği"ne uygun olarak Şirket paylarının geri alınması hususunda yetki verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu, yapılan oylama neticesinde 3.115.925 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE – 16

Şirketimiz Yönetim Kurulu'na Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri kapsamındaki işlemleri gerçekleştirmesi için yetki verilmesi hususu Genel Kurul'un onayına sunuldu. Yönetim Kurulu'na Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri kapsamındaki işlemleri gerçekleştirmesi için yetki verilmesi hususu 34.374.808 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi. 133.900 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin temsilcisi tarafından muhalefet şerhi düşülmüştür.

MADDE – 17

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği uyarınca değiştirilmiş "Bilgilendirme Politikası" pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Gündemde yer alan ancak oylamaya tabi olmayan sadece bilgi verilmesi gereken bu gündem maddesine 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisseler olumsuz görüş bildirmiştir. 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisselerin temsilcisi tarafından muhalefet şerhi düşülmüştür.

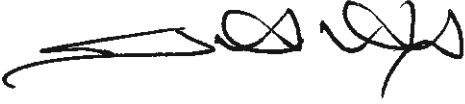


MADDE – 18

Divan Başkanı teşekkür konuşması yaptı. Hissedarlardan Maliye Hazinesi temsilcisi söz aldı. Yönetim Kurulu Üye adaylarının belirlenmesi hakkında bilgi talep etti. Divan Başkanı Sn. Veysel EKMEN tarafından konuya ilişkin bilgi verildi. Hikmet Vuslat SÜMEN söz aldı, şirketin sosyal sorumluluk ve özellikle engelli vatandaşlara ilişkin planları hakkında görüş bildirdi, gerekli bilgilendirmeler yapıldı. Cahit BAŞARAN söz aldı, şirketin devam eden davalarına ilişkin karşılık ayrılıp ayrılmadığı ve bu davalara ilişkin basın açıklamalarına cevap verme süresine ilişkin görüş bildirdi. Konuya ilişkin bilgi verildi. Başka söz alan olmadığından ve gündemde görüşülecek başka bir husus bulunmadığından Divan Başkanı tarafından toplantıya son verildi. Gündemde yer alan ancak oylamaya tabi olmayan sadece bilgi verilmesi gereken bu gündem maddesine 5.644.372 -TL sermayeyi temsil eden hisseler olumsuz görüş bildirmiştir.

Gündemde görüşülecek başkaca bir husus bulunmadığından, toplantının sona erdiği Divan Başkanı tarafından ilan edilmekle işbu tutanak mahallinde tanzim olunarak **T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü** Temsilcisi Sn. Savaş ÖZER ve Divan Heyetince imzalanmıştır.

BAKANLIK TEMSİLCİSİ
SAVAŞ ÖZER



DİVAN BAŞKANI
VEYSEL EKMEN

OY TOPLAMA MEMURU
ERSOY AKCA



TUTANAK YAZMANI
İBRAHİM KESKİN



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2013 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		3.800.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		195.617.938,31
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi		
		Yasal Kayıtlara (YK) Göre	SPK'ya Göre
3.	Dönem Karı	1.230.195.821,49	1.060.536.511,00
4.	Ödenecek Vergi (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Karı (=)	1.230.195.821,49	1.060.536.511,00
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	61.509.791,07	61.509.791,07
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	1.168.686.030,42	999.026.719,93
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	1.168.686.030,42	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	467.780.000,00	
	- Nakit	467.780.000,00	
	- Bedelsiz		
	- Toplam	467.780.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü		
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15.	Ortaklara İkinci Temettü		
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	27.778.000,00	
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	673.128.030,42	503.468.719,93
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Karı		
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	31.189.837,03	0,1231000000000000	12,31000000000000
	B	436.590.162,97	0,1231000000000000	12,31000000000000
	TOPLAM	467.780.000,00		
NET	A	31.189.837,03	0,1231000000000000	12,31000000000000
	B	436.590.162,97	0,1231000000000000	12,31000000000000
	TOPLAM	467.780.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
467.780.000,00		0,40026147983790900		

EK - 11

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ GERİ ALIM PROGRAMI

1.	Geri Alımın Amacı	:	Şirket hisselerimizin Dünya’da yaşanan global ekonomik krizlere bağlı olarak Piyasa Fiyatının, Şirketimiz faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmaması ihtimali ve Piyasalarda yaşanan volatilitte çerçevesinde sermaye piyasalarının gerekleri kapsamında yaşanabilecek fiyat dalgalanmalarının azaltılması.
2.	Geri Alım Programının Uygulanacağı Süre	:	36 ay
3.	Geri Alım İçin Ayrılan Toplam Fon Tutarı ile Kaynağı	:	1.520.000.000 TL. Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilecektir.
4.	Geri Alıma Konu Azami Pay Sayısı	:	380.000.000 TL sermayeye tekabül eden 38.000.000.000 adet pay Geri alınan payların nominal değeri, daha önceki alımlar dahil çıkarılmış sermayenin %10’unu aşamaz. Geri alınan paylardan program süresince elden çıkarılanlar bu oranın hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınmaz. Geri alınan payların toplam bedeli, kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz. Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben program sonlandırılacaktır.
5.	Payların Geri Alınması İçin Belirlenen Alt ve Üst Fiyat Limitleri	:	0,00 TL – 4,00 TL Paylarımızın borsa fiyatının düzeltilmesini gerektirecek işlemlerin gerçekleşmesi durumunda, aynı düzeltme payların geri alınması için belirlenen alt ve üst fiyat limitlerine de uygulanacaktır. Bu şekilde düzeltmeye tabi tutulmuş alt ve üst fiyat limitleri özel durum açıklaması ile KAP’ta duyurulacaktır.
6.	Geri Alınan Payların Satış Esasları	:	Tebliğ hükümleri uygulanacaktır.
7.	Geri Alınmış ve Halen Elden Çıkarılmamış Olan Payların Sayısı, Sermayeye Oranı ve Bir Önceki Programın Sonuçları	:	103.887.318 TL nominal değere sahip payların geri alımı yapılmıştır. Bu payların sermayeye oranı yaklaşık % 2,73387 dir.
8.	Geri Alım Programının Şirketin Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Üzerindeki Muhtemel Etkileri	:	Planlanan geri alım programı Şirketin finansal faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etki oluşturmayacaktır.
9.	Yıllık En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi	:	Son 1 yıl içerisindeki en düşük kapanış fiyatı 2,05 TL., en yüksek kapanış fiyatı 3,40 TL. ağırlıklı ortalama fiyatı 2,60 TL. dir.
10.	Son 3 Aydaki En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi	:	Son 3 ay içerisindeki en düşük kapanış fiyatı 2,05 TL., en yüksek kapanış fiyatı 2,30 TL. ağırlıklı ortalama fiyatı 2,20 TL. dir.

EK - 11

11.	Geri Alımlar İçin Yetkilendirilen Kişi	:	Yönetim Kurulu Başkanı Ertan Yetim veya Genel Müdür Murat Kurum
12.	Programın Onaya Sunulacağı Genel Kurul Tarihi	:	28 Nisan 2014
13.	İlişkili Tarafların Geri Alım İşleminde Sağlayacağı Faydalar	:	Yoktur.
14.	Kamuya Yapılacak Bildirimler	:	<ul style="list-style-type: none">- Yönetim kurulu tarafından hazırlanan geri alım programı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantısı tarihinden en az üç hafta önce Şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.- Genel Kurulun onayına sunulmuş bir geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş program, genel kurul tarihini izleyen ilk iş günü ortaklık tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.- Program uyarınca geri alım işlemlerine başlanmadan iki iş günü önce, Şirket tarafından, geri alım yapılması planlanan dönemin başlangıç ve bitiş tarihleri, geri alıma konu payların nominal tutarı ile sermayeye oranına ilişkin özel durum açıklaması yapılır.- Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, program çerçevesinde daha önce geri alınan payların nominal tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılır.- Daha önceki alımlar dahil, geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Şirket tarafından; işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, kalan payların sermaye oranını, gerçekleşen kazanç/kayıp tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihi hususlarını içeren bir özel durum açıklaması yapılır.- Şirket tarafından; geri alım yapılması planlanan sürenin bitmesini, programın sona ermesini ve program kapsamında planlanan geri alımların tamamlanmasını izleyen üç iş günü içerisinde geri alınan paylar için ödenmiş olan azami ve ortalama bedel, geri alımın maliyeti ile kullanılan kaynak, geri alınan toplam pay sayısı ve bu payların sermayeye oranı kamuya açıklanır. Şirket tarafından geri alınan payların program süresince elden çıkarılmış olması durumunda ek olarak aynı şekilde; elden çıkarılan payların toplam nominal tutarı, toplam kazanç/kayıp

EK - 11

			tutarı ile ortalama satış fiyatı, varsa alım satım konu paylara bağılı imtiyazlar ve işlem tarihleri açıklanır. Geri alım programı çerçevesinde gerçekleştirilen işlemlerin özeti mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.
15.	Programa ilişkin sair bilgiler	:	<ul style="list-style-type: none">- Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Söz konusu ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde geri alım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır.- İktisap edilen paylar genel kurulda toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

EK - 12

Bağımsız Üyelerin Bağımsızlık Beyanları

№ 10712 Ek 1
Bağımsızlık Beyanı
10712

T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI
"KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN

"BAĞIMSIZLIK BEYANI"

03 Nisan 2014

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler, ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,



e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

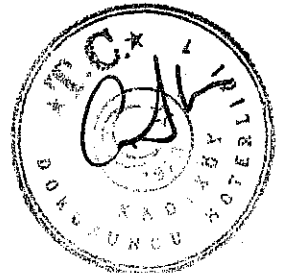
ğ) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim. 2 Nisan 2014

Saygılarımla,

İmza:

Veysel Ekmen



№ 13250

KADIKÖY 9. NOTERLİĞİ
GÖKALP KASAPOĞLU
Ş. Günaltay Cad. Güneşli Sk. Park Apt. 1/1-B
Erenköy/KAZASKER Tel.:(0216) 363 59 13

24 Nisan 2014

T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI
"KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN

"BAĞIMSIZLIK BEYANI"

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*" hükümleri.
- Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler, ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı.



Caner ALK

№ 13250

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim. 24 Nisan 2014

Saygılarımla.

İmza:



İsim/Soyisim: Aysel DEMİREL



24 Nisan 2014

T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-17.1 SAYILI
"KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN

"BAĞIMSIZLIK BEYANI"

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*" hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dâhili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler, ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,



e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımlı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımlı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.24 Nisan 2014

Saygılarımla

İmza:

İsim/Soyisim: Ertan KELEŞ

