



EMLAK
KONUT
GYO A.Ş.

Yönetim Kurulu Ara Dönem Faaliyet Raporu III

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 -30.09.2014 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	29
Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi	29
Üst Düzey Yönetim	30
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	31
Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar	31
Pay Geri Alım Programı	31
Evora İstanbul Ticari Üniteler Satış İhalesi	32
Nidakule Ataşehir Toplu Satışı	32
İdari ve Adli Yaptırım	32
Ar-Ge Faaliyetleri	32
KEY Ödemeleri	32
Şirketimize açılan davalar	32
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	37
Bilgilendirme Politikası	38
Yatırımcı İlişkileri Birimi	39

İÇİNDEKİLER

Özel Durum Açıklamaları	40
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	40
İnsan Kaynakları ve Politikası	42
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları	44
Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası	45
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	46
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	47
Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	47
Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	56
İnşaat Sektörü ve Konut Satış Göstergeleri	59
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	70
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	71
Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller	72
<i>Bağımsız Bölüm Satışları</i>	73
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	74
Güncel Projelerimiz	74
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	74
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	75
Portföy Sınırlamaları	75
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	76
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	76
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	76
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	79
Bağımsız Denetim Şirketi	79
Ekspertiz Şirketleri	79
Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	79
Yeminli Mali Müşavirlik	79
Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	79
Ekler	80
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	80
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	80

İÇİNDEKİLER

3.	İnşaat İlerleme Seviyeleri _____	80
4.	İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu _____	80
5.	Bina Stokları Özet Tablosu _____	80
6.	Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu _____	80
7.	İnşaat Bitim Süreleri Tablosu _____	80
8.	Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi _____	80
Yasal Uyarı _____		81

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>	29
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi</i>	29
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi</i>	41
<i>Bazı Ülke Gruplarına Göre Büyüme Tahminleri (2014-2015)</i>	49
<i>Ülkemiz Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK verilerine göre)</i>	51
<i>Orta Vadeli Plan</i>	52
<i>Tüketici Fiyat Endeksi (2003=100), 2013-Eylül 2014</i>	53
<i>Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi (2003=100), 2013-2014</i>	53
<i>Türkiye'deki istihdam ve İşsizlik Oranları(Ocak 2013-Temmuz 2014)</i>	54
<i>CDS Primleri (03.09.2014 Tarihi İtibarı İle)</i>	55
<i>TÜİK Verilerine göre İstihdamın Sektörel Dağılım (2013)</i>	56
<i>Türkiye'nin Nüfus Potansiyeli</i>	57
<i>TÜİK - 2023 Yılına Kadar Tahmini İl Nüfusları</i>	58
<i>İnşaat Sektörü Ciro Endeksi (2010=100), II. Çeyrek: Nisan - Haziran 2014</i>	60
<i>İnşaat Sektörü Üretim Endeksi (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2014</i>	61
<i>İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri ve Değişim Oranları(2010=100), II. Çeyrek 2014</i>	61
<i>Konut Satış Sayıları (TÜİK Verilerine Göre), 2013-2014</i>	62
<i>Konut Satış Türlerine Göre Üç Büyük İldeki Satış Adetleri</i>	64
<i>Faiz Oranları ve Değişimleri (2007-2014 Ekim)</i>	65
<i>TKFE ve Birim Fiyat (2011-2014 Temmuz)</i>	66
<i>Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi (2011-2014 Temmuz)</i>	68
<i>Bağımsız Bölüm Satışları</i>	73
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı</i>	76
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi</i>	77
<i>BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma</i>	78

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları



2014 yılının önemli bir kısmını geride bırakmış bulunuyoruz. 3. Çeyrek dönemine rast gelen Eylül ayı ve yaz sonrası geleneksel olarak konut satışlarının hızlandığı ve yeni konut projelerinin ardı ardına sahneye çıktığı bir dönemdir. Buna rağmen bunun öncesinde de Şirketimiz Ağustos ve Eylül aylarında öncü projeleriyle, mevsimsel olarak bakıldığında önemli miktarda satışlar yapmayı başarabilmiştir. Özellikle buradan, konut alıcılarının Emlak Konut projelerini yaz dönemine rağmen ne kadar yakından takip ettiğini bir kez daha görmüş oluyoruz.

2014 yılının son kısmına girerken; Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarını kapsayan üçüncü çeyrek döneminde toplam 1.929 adet bağımsız bölüm satışı ile 1,18 milyar Türk Lirası'na varan bir satış geliri elde etmiş bulunuyoruz. Rakamlardan da anlaşılacağı üzere son dönemlerde satışa çıkan yeni projelerimizin de etkisiyle metrekare başına satış gelirimizde ciddi bir artış söz konusu. Yılbaşından beri sergilediğimiz performansa baktığımızda, sattığımız

toplam konut sayısının 6.200 adede ulaştığını ve bunun da 3 milyar TL'yi aşan bir ciroya tekabül ettiğini görüyoruz. Yapmış olduğumuz bu faaliyetler sonucunda ise, 2014 yılı üçüncü çeyrek finansal dönemini **734,8 milyon TL kar** ile kapatmış bulunuyoruz.

Bununla birlikte, üçüncü çeyrek döneminde önceden ihalesini yapmış olduğumuz projelerimizde ilerlemeler kat ettik. Merakla beklenen İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi'nin inşaat ruhsatını almış bulunuyoruz.

Ankara Etimesgut ve Kocaeli Derince'de ihalesini yapmış olduğumuz gelir paylaşımı projelerimizde yüklenicilerle sözleşmelerimizi imzaladık ve ilgili arsalarımızı projelendirmeleri için kendilerine teslim ettik.

Yine; Batışehir, Bahçetepe İstanbul ve Sultanbeyli Emlak Konutları gibi projelerimizde geçici kısmi kabulleri tamamladık.

Şirketimizin geleceği olan arsa yatırımlarımız hakkında da çalışmalarımız devam ediyor. Sadece bu konuya odaklanmış profesyonel ekibimiz ve yönetim kadromuzla, hem geçmişin tecrübelerini hem de geleceğin fırsatlarını bir arada değerlendirerek stratejik alımlar yapmak için var gücümüzle gayret sarf ediyoruz. Çünkü, attığımız adımların gayrimenkul piyasasını da yakından ilgilendirdiğinin bilincindeyiz.

GENEL MÜDÜRÜMÜZÜN YORUMLARI

Konut satış hedefimizden bahsedecek olur isek, 2014 yılı tamamında satışları devam eden ve yeni satışa başlayacak olan projelerimizin de katkısıyla, 10 bin adetlik satış adedine ulaşabileceğimizi düşünüyorum.

3. çeyrek içerisinde, önceden de olduğu gibi Şirketimiz hissedarlarının çıkarlarını gözetmek ve Şirket paylarımızın Borsa İstanbul'da hak ettiği yeri korumak adına "hisse geri alım programı" çerçevesinde piyasadan hisselerimizin bir kısmını geri aldık. Kurumsal duruşumuz açısından önem arz eden böylesi adımları atmaktan hiçbir zaman çekinmeyeceğiz. Güvendiğimiz Şirketimizin her zaman arkasındayız.

Sözlerimi bitirirken, Şirketimizin tüm hissedarlarına, Yönetim Kurulu'muza ve hedeflerimizi gerçeğe dönüştürme konusunda vazgeçilmezimiz olan çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım.

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 kırıldığı gibi, Cumhuriyet tarihinin en büyük 5 halka arzından biri gerçekleşmiştir. Yine 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.



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

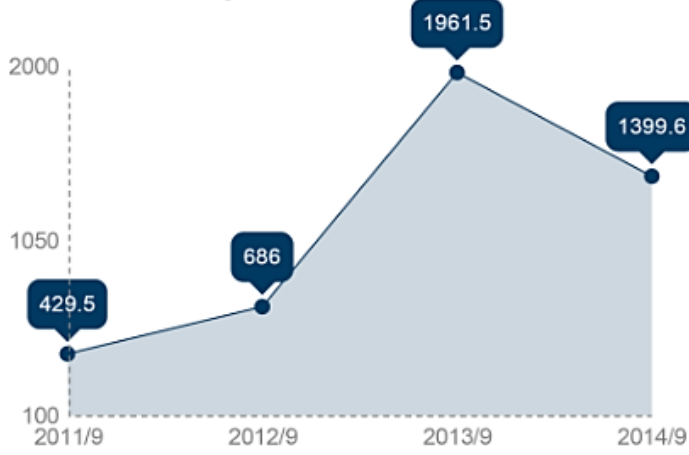
Faks 2 : 0216 456 4875

e-posta : info@emlakkonut.com.tr

Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

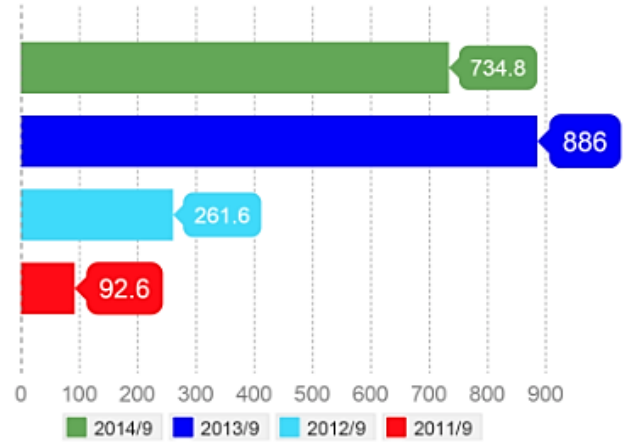
ÖZET MALİ VERİLER

Net Satışlar .mTL



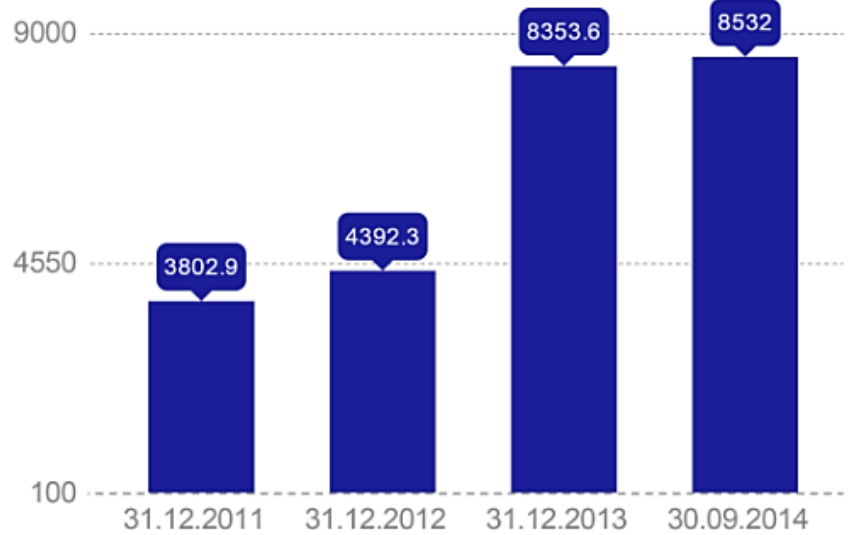
Dönem Karı .mTL

Yüksek Dönemsel Karlılık

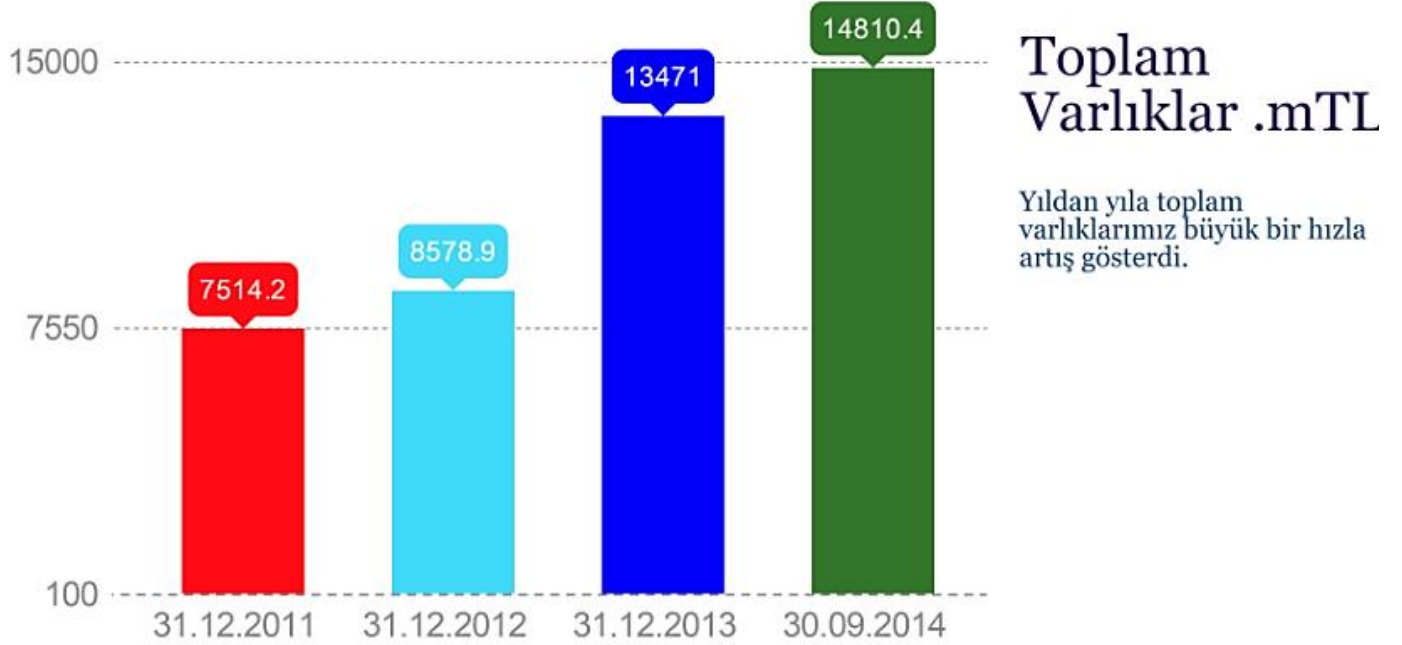


Özsermayemiz .mTL

Özsermayemiz, artan karlılığımız ve varlıklarımız doğrultusunda güçlenmektedir.

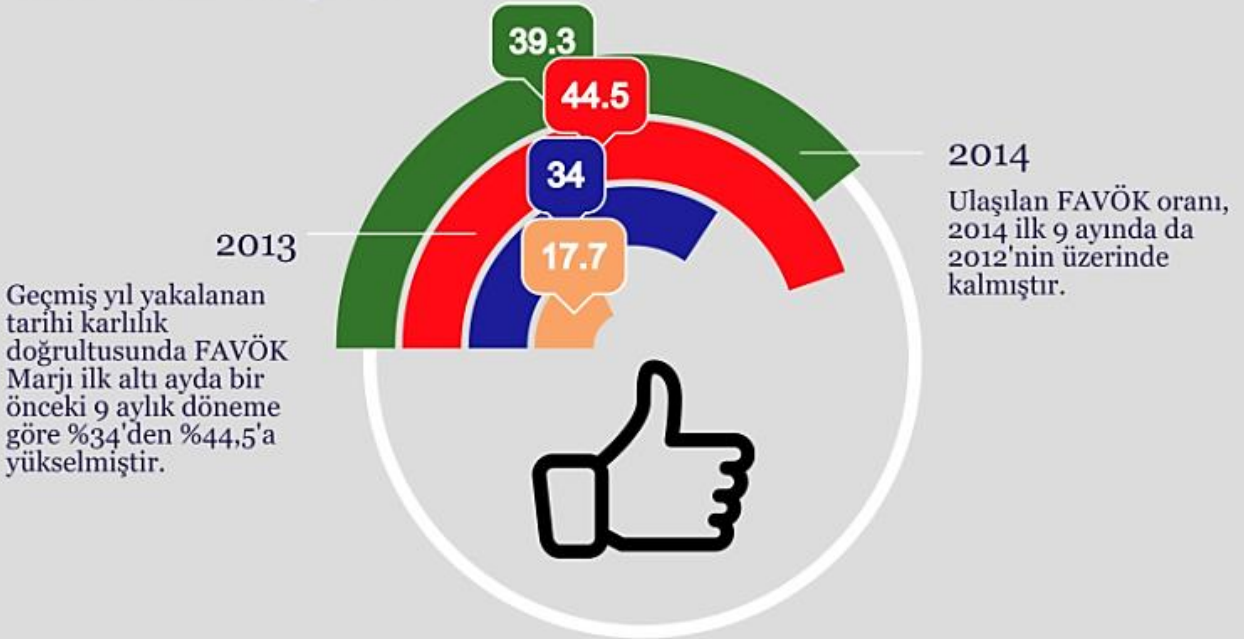


ÖZET MALİ VERİLER



FAVÖK Marjı %

Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar Marjı

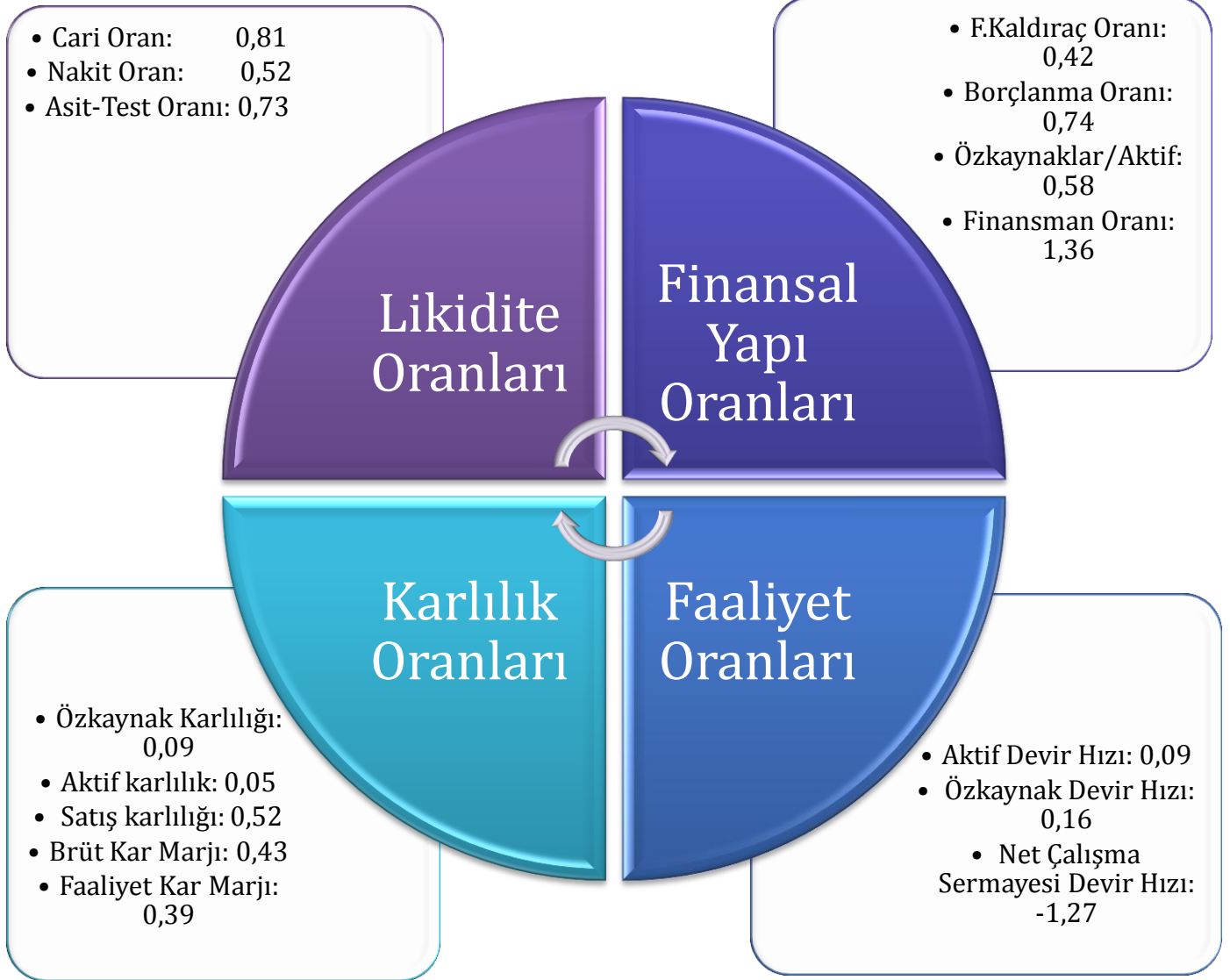


ÖZET MALİ VERİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler

mn. TL.	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	30.09.2014
Net satışlar	716,6	1.004,6	2.331,1	1.399,6
FAVÖK	255,1	529,8	1.004,4	550,0
FAVÖK Marjı (%)	35,6	52,7	43,1	39,3
Dönem Karı	228,3	523,4	1.060,5	734,8
Toplam Varlıklar	7.514,2	8.578,9	13.471,0	14.810,4
Özsermaye	3.802,9	4.392,3	8.353,6	8.532,0

Finansal Oranlar



Emlak Konut'un Stratejisi

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 arsalarla erişim imkânı• TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etme• İhtiyaç olması halinde 3. kişilerden de arsa satın almak
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	<ul style="list-style-type: none">• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek• Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek 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	1.925.103.856,64	192.510.385.664	50,66
Diğerleri	B	Hamiline	65.386,01	6.538.601	<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.



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2014 yılı III. çeyreği içerisinde devam eden gelir paylaşımı projelerinde yaşanan gelişmeler aşağıda özetlenmektedir;

- 1.Oturumu 03.06.2014, 2. Oturumu 11.06.2014 tarihinde gerçekleştirilen "**Ankara Etimesgut Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**" ihalesi sözleşmesi 18.08.2014 tarihinde yüklenici firma "BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TUR. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. ~ SOLARYAPI MÜH. İNŞ. TAAH. VE SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI" ile imzalanmıştır ve yer teslimi 27.08.2014 tarihinde gerçekleştirilmiştir.
- 1.Oturumu 12.06.2014, 2.oturumu 20.06.2014 tarihinde gerçekleştirilen "**Kocaeli Derince Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**" ihalesi sözleşmesi 20.08.2014 tarihinde "KUMUŞOĞLU İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.~TOKAL İNŞ. YAPI MALZ. SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI" ile imzalanmıştır ve yer teslimi 28.08.2014 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2014 yılı son çeyreği içerisinde gerçekleştireceği ve söz konusu ihalelere ilişkin ilan metinlerini Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) 3. Çeyrek dönemi içerisinde yayınladığı Gelir Paylaşımı Modeli ihale bilgileri aşağıda özetlenmektedir;

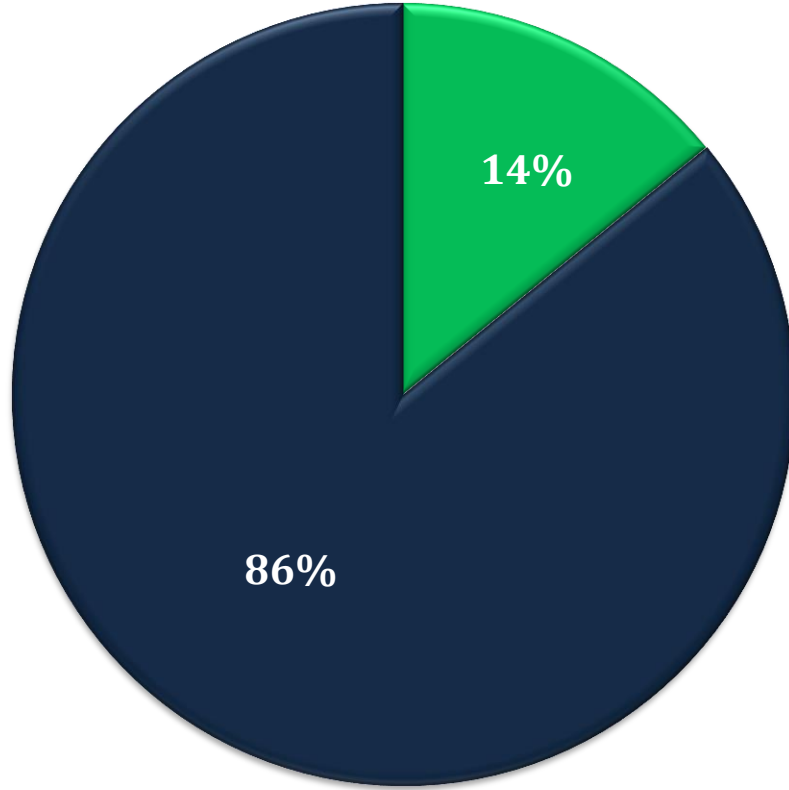
- Şirketimiz projelerinden "**İstanbul Bahçelievler Yenibosna Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**" ihalesi 27.10.2014 Pazartesi günü saat 14:30' da yapılacaktır.
- Şirketimiz projelerinden "**İstanbul Kartal Yakacık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**" ihalesi 23.10.2014 Perşembe günü saat 14:30' da yapılacaktır.

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

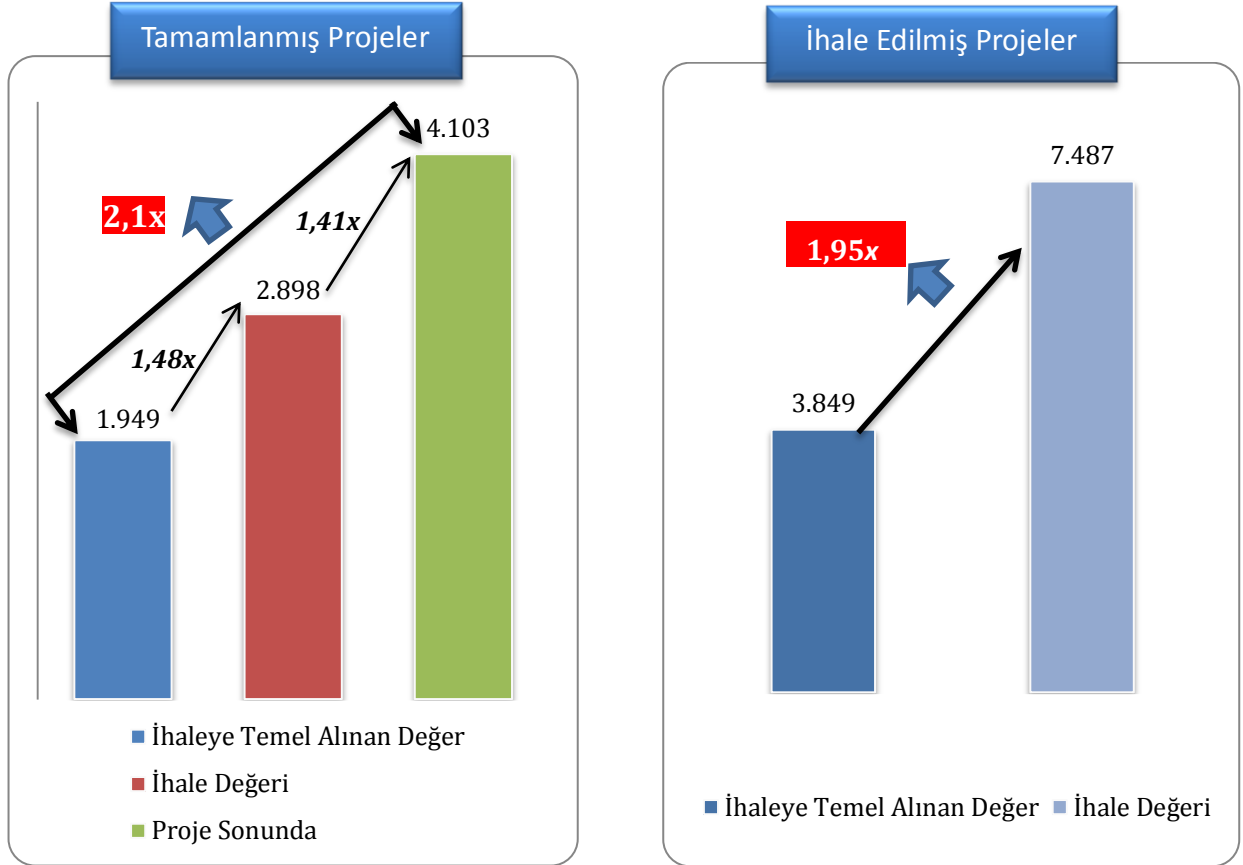
- Şirketimiz projelerinden "**Ankara Yenimahalle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**" ihalesi, ihale edilen arsanın Şirketimiz portföyünde önemli ve yüksek bir değere sahip olması göz önünde bulundurulduğunda, ihaleye katılan tek istekli olması ve yeterli rekabet ortamının oluşmaması nedeniyle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

Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılım

- Devam Eden Anahtar Teslimi Projelerin Sözleşme Bedeli (1.236.300.982TL)
- Devam Eden Gelir Paylaşımı Projelerinde İhalede Oluşan Şirket Payı Toplam Geliri (7.519.889.820TL)



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	MİSSTANBUL	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	1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000
		1.948.876.644	2.898.077.903		4.102.873.913

Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)

34,35

* Bulvar 216 projesi mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

İŞ MODELLERİ

İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri					
Sıra	Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer TL	ŞPTG TL	ŞPGO(%)	Proje Bazında Çarpan Etkisi
1	KUASAR İSTANBUL (LİKÖR FABRİKASI)	237.485.823	415.750.000	50,00	1,75
2	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
3	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	1,21
4	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	1,72
5	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
6	EVORA İSTANBUL & EVORA İSTANBUL MARMARA	97.683.368	317.503.000	32,00	3,25
7	DUMANKAYA MIKS	37.590.590	82.502.500	30,50	2,19
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	1,49
9	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 yılı ara toplam		363.559.748	640.787.500	Çarpan Etkisi	1,76
10	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
11	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
12	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	1,58
13	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	61.800.000	105.600.000	30,00	1,71
14	AVCILAR KAPADIK	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
15	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
16	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	2,22
17	KAYABAŞI 3. ETAP *	97.500.000	188.760.000	25,26	1,94
18	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	26,00	1,94
2013 yılı ara toplam		792.422.681	1.607.751.270	Çarpan Etkisi	2,03
19	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME *	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
20	KAYABAŞI 4. ETAP *	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
21	HOŞDERE 3.ETAP *	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
22	ANKARA, ETİMESGUT *	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
23	KOCAELİ, DERİNCE *	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
2014 yılı ara toplam		1.020.560.354	2.282.518.500	Çarpan Etkisi	2,35
TOPLAM		3.848.692.313	7.487.034.270	Çarpan Etkisi	1,95

Kaynak: Şirket Verileri

* İşaretlenmiş olan projelerin inşaat izni henüz alınmamıştır.

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli

Arsanın tedarik edilmesi	Yüklenicinin Seçimi	Risk ve Sorumluluklar	Gelirler
Ana Kaynak: TOKİ'den ihalesiz olarak satın alınan arsalar 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar	Yüklenici, Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeline uygun olarak ihale ile seçilir. İş, geçerli en düşük teklifi veren istekliye verilir.	Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir	Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır. Yükleniciye hakediş ödemeleri projenin ilerlemesine bağlı olarak kademeli olarak yapılmaktadır.

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 üretilmektedir. Proje sözleşmesi, Yüklenici " Egemen İnşaat ve Tic. A.Ş." ile 18.06.2013 tarihinde imzalanmıştır ver 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 üretilmektedir.

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 üretilmektedir.

“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 "İlgin 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.

“İstanbul Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1. Etap 2. Kısım Konut İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İş” 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.

İŞ MODELLERİ

“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.



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 hedeflemişlerdir.

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

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

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

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 devamın,

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	<1	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.

01.07.2014 - 30.09.2014 tarihleri arasında **40 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır

01.01.2014 - 30.09.2014 tarihleri arasında **155 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 30.09.2014 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.

01.01.2014- 30.09.2014 tarihleri arasında yapılmış olan komite toplantılarının detayları aşağıdaki gibidir:

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEK	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	29 Nisan 2014
M. Ali KAHRAMAN	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014
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.
- 02.07.2014: Özel Durumlar Rehberi, Yöneticilerin Net Alım Satım Kazançlarını İhraççılara Ödemeleri Tebliği, Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği hk.
- 08.07.2014: Görev Dağılımı, Yetki ve Sorumluluklar Tebliği hk.
- 18.07.2014: Seyahat Yönetmeliği Tebliği hk.
- 15.08.2014: Arşiv Yönetmeliği Hk.
- 15.08.2014: Hukuk Müşavirliği Yönetmeliği Hk.

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.
- 03.07.2014: 2014 yılı 2. Dönem (01.07.2014-31.12.2014) Personel Ücret Artışı 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 EKMEK	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014
Aysel DEMİREL	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	29 Nisan 2014

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

- 03.03.2014: Finansal Tablolara 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.
- 24.09.2014: Şirketimiz Hissesi Geri Alımı hk.
- 26.09.2014: Şirketimiz Hissesi Geri Alımı hk.

Üst Düzey Yönetim

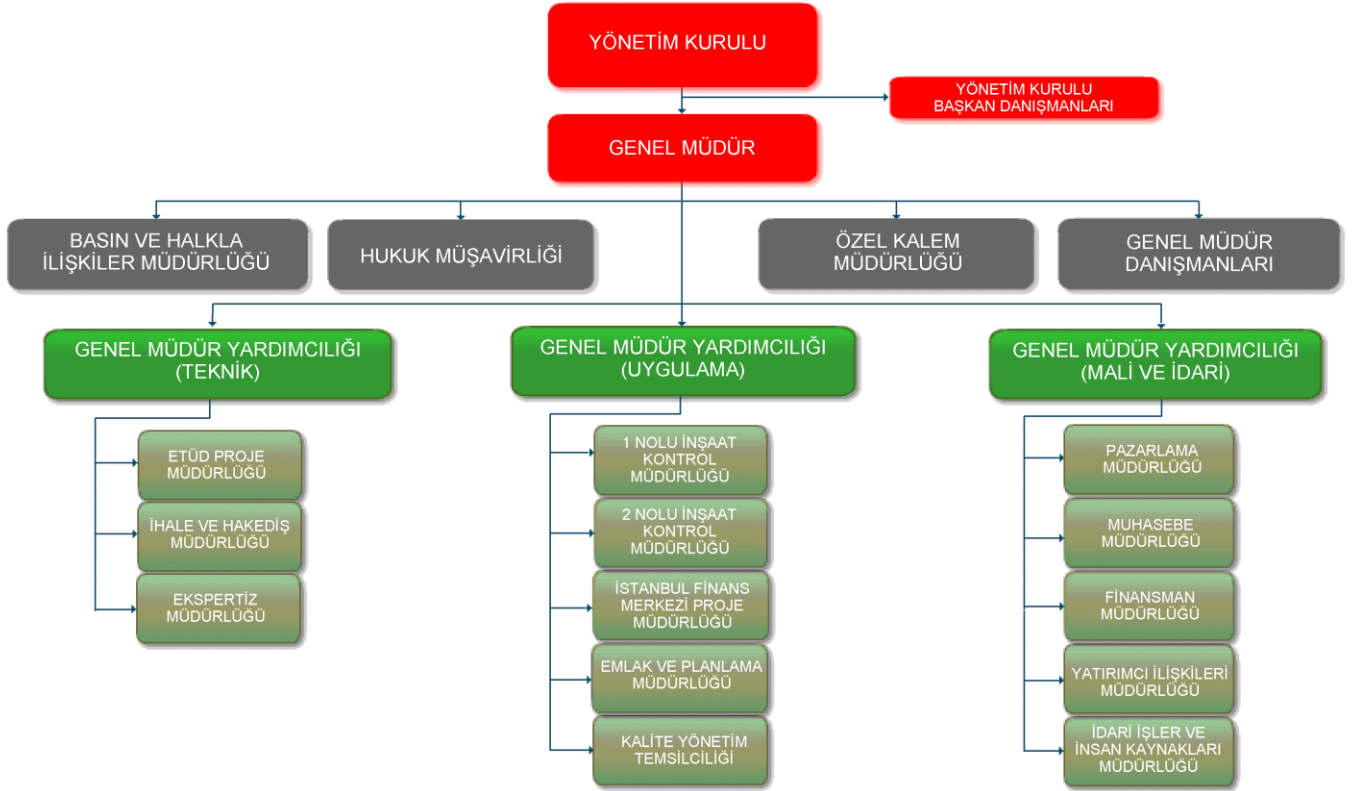
Üst düzey yöneticilerimiz ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile işletmemizin vizyon ve misyonu doğrultusunda hareketle görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibimiz, organizasyonumuz içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek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

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

25.02.2014 tarihli Şirket Genelge No: 345 ile

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler

Dönem İçinde Gerçekleşen Önemli Olaylar

Pay Geri Alım Programı

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

- 07.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. payları ile ilgili olarak 2,20 - 2,21 fiyat aralığından 10.000.000 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. hisselerinin toplam adedi 74.700.000 lota ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı % 1,96579 seviyesine ulaŐmıŐtır.
- 27.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. payları ile ilgili olarak 2,10 - 2,16 fiyat aralığından 14.187.318 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. hisselerinin toplam adedi 88.887.318 lota ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı % 2,33914 seviyesine ulaŐmıŐtır.
- 30.01.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. payları ile ilgili olarak 2,11 - 2,13 fiyat aralığından 15.000.000 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. hisselerinin toplam adedi 103.887.318,00. lota ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı % 2,73388 seviyesine ulaŐmıŐtır.
- 28.04.2014 tarihli Genel Kurul Kararı ekinde yer alan ve KAP'ta açıklamıŐ olduğumuz geri alım programı çerçevesinde, 24.09.2014 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. payları ile ilgili olarak 2,40 - 2,45 fiyat aralığından 7.000.000 lot alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. hisselerinin toplam adedi 110.887.318,00 lota ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı % 2,91809 seviyesine ulaŐmıŐtır.
- 28 Nisan 2014 tarihinde Şirketimiz Genel Kurulu'nda kabul edilen "Şirket Paylarının geri alımıyla ilgili" madde çerçevesinde Şirketimiz hisselerini 1 lot 4 TL fiyat seviyesine ve toplamda 380.000.000,-TL nominal sermayeye tekabül eden pay tutarına kadar, hisse geri alımı yapabilmesi için Yönetim Kurulu Başkanı Ertan YETİM veya Genel Müdür Murat KURUM'a yetki verilmiştir. Şirketimiz bugüne kadar 110.887.318,-TL nominal sermayeye tekabül eden pay alımı gerçekleŐtirmiŐtir. Bununla beraber yine aynı geri alım programı çerçevesinde, toplamda 269.112.682,-TL sermayeye karşılık gelen nominal pay tutarını aŐmayacak Şekilde, 30 Eylül 2014 den başlamak üzere, 31 Aralık 2014 tarihine ve 1 lot 4 TL fiyat seviyesine kadar, gerekli görülen durumlarda alınabilecek paylar için fon ayrılması ve işlemlerin Yönetim

DİĞER GELİŞMELER

Kurulu Başkanı Ertan YETİM veya Genel Müdür Murat KURUM tarafından yürütülmesine oy birliğiyle Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir.

'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 deđiŐiklikleri ve geri alım politikası 28.04.2014 tarihinde yapılan Genel Kurul onayına sunulup kabul edilmiştir.

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.

Evora İstanbul Ticari Üniteler Satış İhalesi

Şirketimiz "Evora İstanbul" gelir paylaşımı projesinde, 28.08.2014 tarihinde gerçekteŐirilen 77 adet ticari ünite açık artırma satış ihalesinde, 24 adet ticari üniteye KDV dahil 31.517.000 TL teklif gelmiştir. Söz konusu 24 adet ticari ünitenin KDV dahil muhammen bedelleri toplamı 30.433.000 TL'dir.

Nidakule Ataşehir Toplu Satışı

Şirketimiz gelir paylaşımı projelerinden, yüklenici "Tahincioğlu Gayrimenkul İnş. ve Tur. A.Ő.- Kozken İnş. Taah. ve Tur. A.Ő. İŞ Ortaklığı" tarafından yapımı devam eden "Nidakule Ataşehir Projesi" güney bloğunda bulunan 150 adet bağımsız bölümün tamamı, KDV dahil 223.610.000,-TL bedel üzerinden satılarak Alıcı ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır.

İdari ve Adli Yaptırım

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

Ar-Ge Faaliyetleri

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

KEY Ödemeleri

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.07.2014 – 30.09.2014** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **1.958,51** adettir.

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.01.2014 – 30.09.2014** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **7.819,93** 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 verilmeye 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 taşınmaza ait 22.02.2011 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

2. Serdar Bayraktar ve arkadaşları,

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

3. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

İSTANBUL KAPADIK MEVKİİ

Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması, iptali ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebiyle açılan davada, mahkemece davanın TOKİ'ye ve Şirketimize ihbarına karar verilmiş olup, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 02.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Yapılan keşif sonucu tebliğ edilen bilirkişi raporuna itirazlarımız sunulmuştur.

İSTANBUL KAYABAŞI

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

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/2096 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Toplu Konut Alanına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 21.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş olup, 30.06.2014 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir.

DİĞER GELİŞMELER

İSTANBUL ZEYTİNBURNU

TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 26.08.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

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.



2013 kar payı dağıtımını ilgili mevzuat çerçevesinde zamanında yapılarak tamamlanmıştır. Kar dağıtımını ile ilgili bilgi KAP'ta verilmiştir.

Bilgilendirme Politikası

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

Bilgilendirme 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

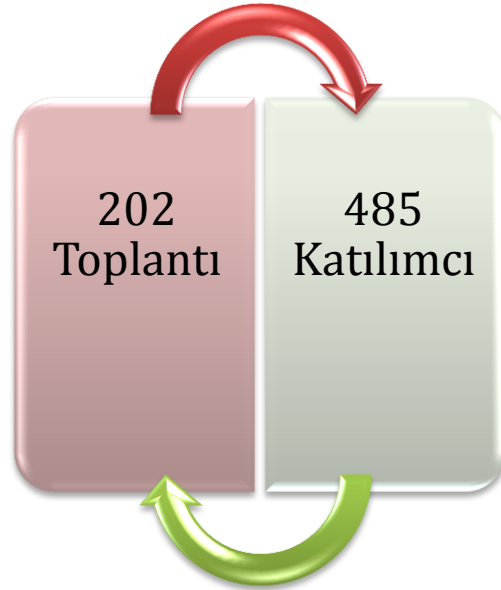
Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bünyesinde pay sahipleri ile ilgili Yatırımcı İlişkileri birimi yer almaktadır. Söz konusu birim şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı **Hakan Akbulut**'un (hakbulut@emlakkonut.com.tr) koordinasyonunda faaliyet göstermektedir. Birimin bölüm müdürlüğünü ise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

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

- **1 Temmuz 2014- 30 Eylül 2014** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **46 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları ve aynı zamanda 22.09.2014- 23.09.2014 tarihlerinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından düzenlenen "**Emlak Days**" programımızı içeren bu organizasyonlara **133 yatırımcı/analist** katılmıştır.
- **1 Ocak 2014- 30 Eylül 2014** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **202 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde düzenlenen toplantıları da içeren bu organizasyonlara **485 yatırımcı/analist** katılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş, şirket olarak dünyadaki pek çok yatırımcı tarafından takip edildiğinden önümüzdeki süreçte de ilginin devam ederek, toplantı sayılarının artmasını beklenmektedir.



Özel Durum Açıklamaları

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

01.07.2014 - 30.09.2014 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **31** adettir. Bütün açıklamalar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

01.01.2014 - 30.09.2014 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **198** 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.

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 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.

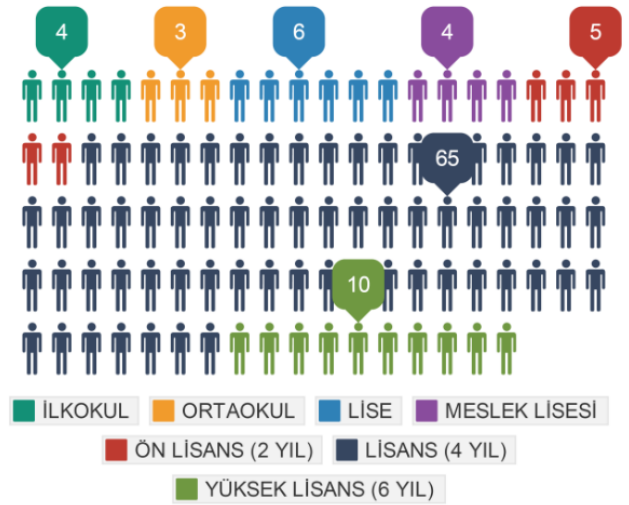
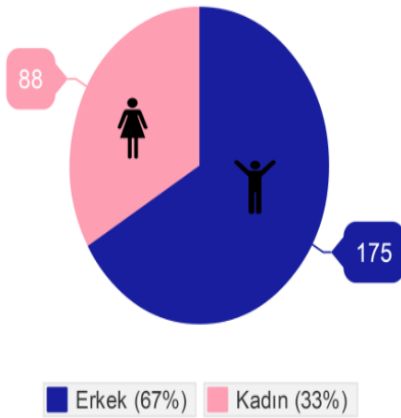
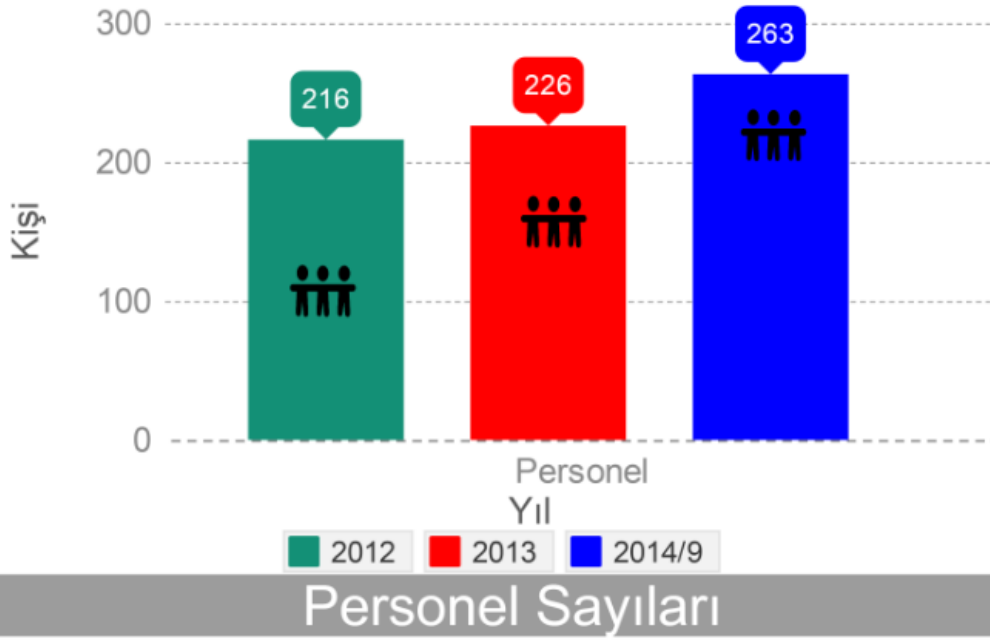
Emlak Konut GYO A.Ş.'nin temel insan kaynakları politikası aşağıda ifade edilmiştir;

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

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

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

İnsan Kaynakları Temel Göstergeler



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 yükümlülüklerle 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 sunulması ve 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

Emlak Konut GYO A.Ş idari süreçlerini daha iyi yönetebilmek ve şirket hedeflerine ulaşmak amacıyla genel sosyoekonomik gelişmeler ile sektörü ilgilendiren değişkenleri analiz etmektedir. Söz konusu analizler; belirli dönemler de makrodan mikroya, ekonomik, finansal, demografik olarak yapılmakta olup, yönetsel karar alma süreçlerinde kullanılmaktadır.

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

Özellikle konut sektörünün kendi ekonomik çevresiyle git gide büyüyerek diğer pek çok iş kolu ile 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 tespitinin yapılması, gelecek planları içine alınması kurumumuz tarafından yerine getirilen bir yönetim aracıdır.

Emlak Konut GYO A.Ş kamuoyu ve karar alıcıların doğru bilgilendirilmesi ve sektörün daha iyi anlaşılması sorumluluğu doğrultusunda, başta yıllık ve ara dönem faaliyet raporlarında (ayrıca üçer aylık dönemlerde hazırladığı Gayrimenkul ve Konut Raporu ile de) 'Ekonomi ve Konut Sektörü' ile ilgili kapsamlı analizler yapıp kamuoyu ile paylaşmaktadır.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi bir zorunluluk olmuştur. Günümüzde herhangi bir ekonomide meydana gelen önemli bir olayın mutlaka diğer ekonomi ve ülkeleri de etkileyen bir boyutu olmaktadır.

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

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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 değiştirmişlerdir. ABD Merkez Bankası FED'den gelen bu açıklama ve ABD ekonomisi ile ilgili verilerin hızlı bir toparlanmayı göstermiyor olması uluslararası fon hareketleri bakımından 'risk iştahını' artırıcı bir unsur olarak algılanmıştır.

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

ECB Avrupa Birliğinde giderek artan durgunluk (resesyon) sürecini aşmak amacıyla Ekim ayı itibarı ile yeni bir genişlemeci para politikası uygulama yoluna gitmiştir. ECB Başkanı M.Draghi bu yeni önlem paketi ile bankaların kredi mekanizmasının genişletilmesi ve buna bağlı yatırım-tüketim eğilimlerinin artırılması amacı güdüldüğünü belirtmiştir. Söz konusu gelişmelere rağmen Avrupa ekonomisi ve para birimi Euro için kısa vadede toparlanma beklenmemektedir.

Dünya ekonomisinde küresel kriz sonrası yaşanan geçiş sürecinin devam ettiği rahatlıkla söylenebilir, bu durum zaman zaman kırılğanlıkların daha derinden algılanmasına da yol açmaktadır. Diğer yandan jeopolitik risklerinde geçmiş yıllara göre daha arttığı da göz ardı edilmemelidir.(Rusya-Ukrayna gerginliği ve buna bağlı doğal gaz

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

sorunu, Ortadoğu'daki siyasi gelişmeler ve bunların ekonomik uzantıları gibi). Dolayısıyla 2014-2015 yılları boyunca 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.

Bu bağlamda; Ülkemizde ise artan dış risklerle birlikte bazı içsel risklerde de görülen 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 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 %11,25 seviyesine indirmiştir. Bir sonraki Para Piyasası Kurulu toplantısında ise bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı (politika faizi) yüzde 8,75'ten yüzde 8,25'e çekilmiştir.

ECB ve FED den gelen açıklamalar ve beklentiler doğrultusunda 23.Ekim.2014 tarihli Para Piyasası Kurulu kararında ise faiz oranları değiştirilmeyerek, dünya konjonktürün de ki gelişmelere göre hareket edilmiştir. TCMB yaptığı açıklamada ise; enflasyon görünümünde sağlanacak belirgin bir iyileşme ile dengeli büyüme politikalarına destek verecek çalışmaların devam edeceğini belirtmiştir.

Yeni Merkez Bankacılığı anlayışında giderek önem kazanan bir kavramda 'ekonomik büyümenin' sürdürülebilirliğidir. Ekonomik büyümenin sağlanıp sürdürülebilir olması da en çok izlenen risk unsurları arasında yer almaktadır. Bu bağlamda küresel ekonomi açısından dikkatle takip edilmesi gereken bir değişkendir. 2014 ve 2015 yılına ait küresel ve ülke bazlı büyüme tahminlerinde bir süredir aşağı yönlü revizyonlar gözlenmektedir.

Bazı Ülke Gruplarına Göre Büyüme Tahminleri (2014-2015)

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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.

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 Mayısın dan sonra gelişmekte olan ülke ekonomilerinden fon çıkışına ve bazı kırılmalıkların tekrar göz önüne alınmasına neden olmuştur. Ancak Ekim ayı itibarı ile FED yetkilileri ABD ekonomisinde görülen nispi düzelmeye rağmen küresel ekonomide büyüme hızında beklenenden daha kötü bir dönem yaşanabileceğini ifade ederek, sadece ABD de yaşanan büyümenin toparlanama için yeterli olmayacağını vurgulamışlardır. Buna bağlı olarak global varlık fiyatları ve risk iştahında (ABD Faizlerinin artışının öteleneceği beklentisi ile) bir artış yaşanmıştır.

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.¹Benzer bir revizyonu da Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD), yaparak; Türkiye için 2014 yılı büyüme tahminini yüzde 2,5'ten yüzde 3'e yükselttiğini açıklamıştır.²

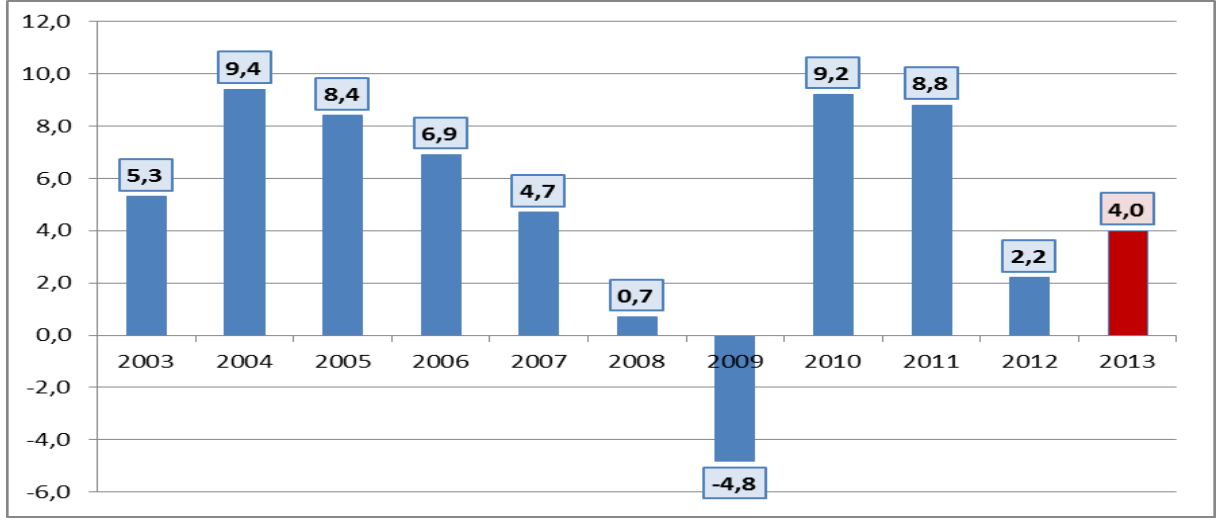
Türk Ekonomisi gerek dış kaynaklı gerekse iç kaynaklı dalgalanmalara karşı dayanıklı yapısını ortaya koymaya devam etmiştir. Bunun en tipik göstergesi büyüme oranlarında görülmekte olup hızlı büyüme yerine sürdürülebilir ve kontrollü büyüme anlayışına geçilmiştir.

¹ Hürriyet Gazetesi,23 Haziran.2014 s.4

² Dünya Gazetesi;17 Eylül.2014 s.2

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ülkemiz Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK verilerine göre)



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 büyürken, 2014 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür.

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

Küresel değişimler ile risk unsurlarını göz önünde bulunduran hükümetimiz 8.Ekim.2014 tarihinde Orta Vadeli Program(OVP) de yeniden bir düzenlemeye giderek, Türkiye ile ilgili riskleri azaltıp, sürdürülebilir bir büyümeyi amaçlayan, yeni bir değerlendirmeyi kamuoyu ile paylaşmıştır.³ OVP de yapılan son düzenleme daha ihtiyatlı bir büyüme ile yapısal bazı risklerin dengelenmesi amacını gütmektedir.

³ Sayın; Ali Babacan,8.Ekim.2014 Basın Toplantısı

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKİM 2013 OVP **Orta Vadeli Plan** EKİM 2014 OVP

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

Kaynak:

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

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.

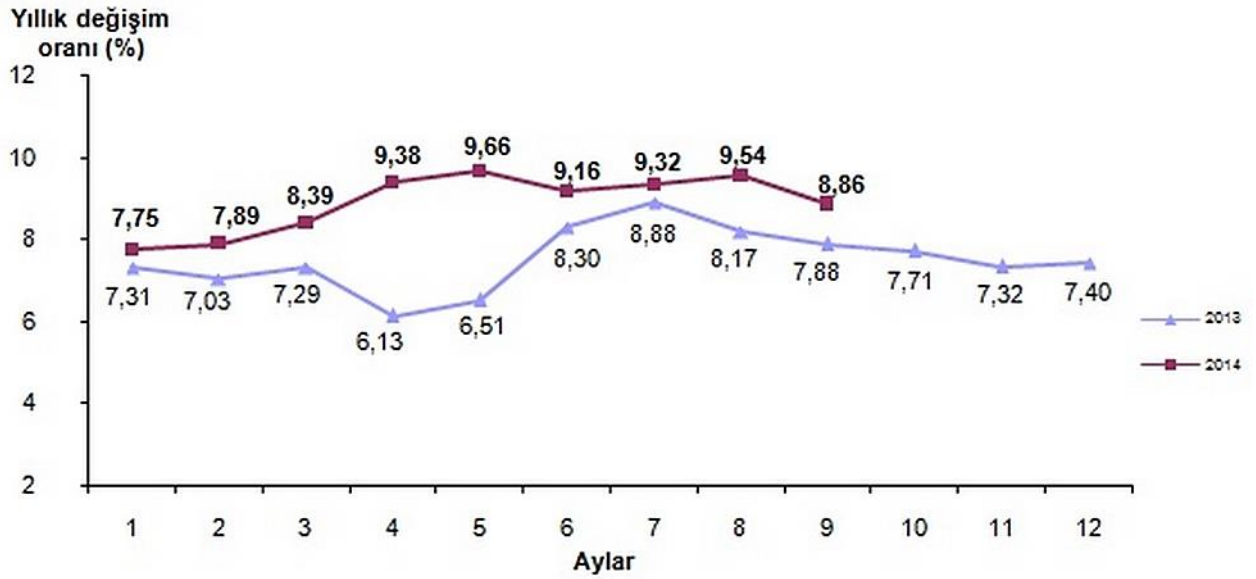
Ülkemizin önemli yapısal sorunlarından olan fiyatlar genel düzeyindeki artış önemli ölçüde kontrol altına alınmış olsa da son 21 aylık süreçte tüketime ve döviz kurlarındaki geçişkenliğe bağlı olarak enflasyonda artış yaşanmıştır. Özellikle işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış fiyatlar genel düzeyini yukarı çekmiştir.

Ancak TCMB'nin 23.10.2014 de PPK (Para Politikası Kurulu) sonuç bildirisinde de belirtildiği üzere, 'Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlar yakından izlenecek ve enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar getiri eğrisini yataya yakın tutmak suretiyle para politikasındaki sıkı duruş' sürdürülecektir.⁴

⁴ <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tcmb+tr/tcmb+tr/main+menu/duyurular/basin/2014/duy2014-73,23.Ekim.2014>.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

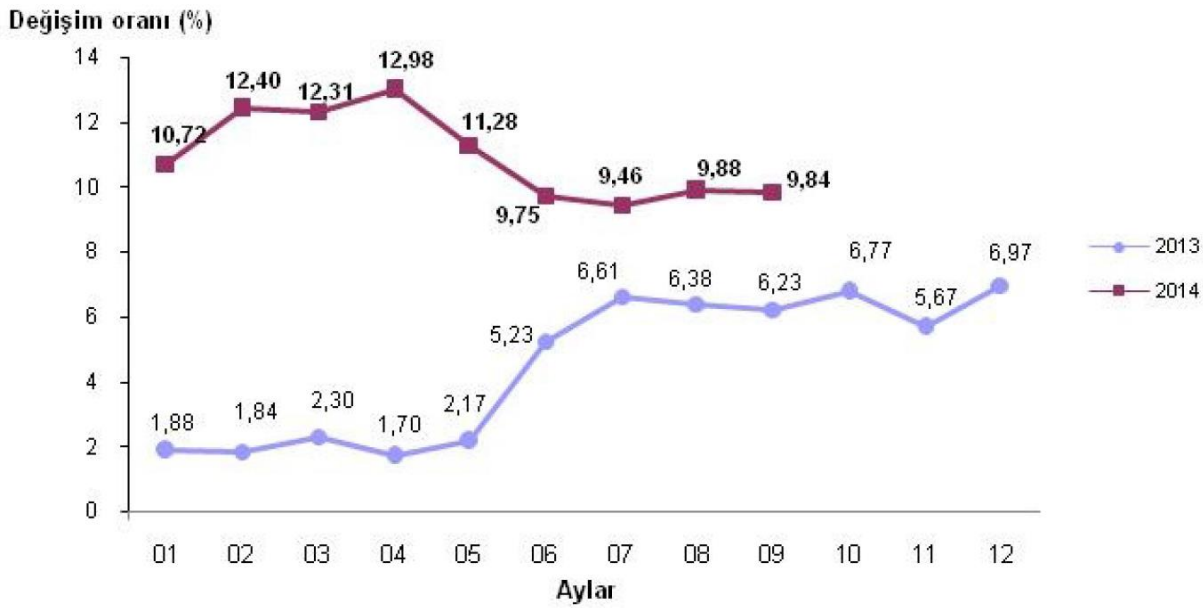
Tüketici Fiyat Endeksi (2003=100), 2013-Eylül 2014



Kaynak: TÜİK

TÜFE'de Eylül ayı itibarı ile bir düşüş gözlenmiştir. Son üç aylık dönemde benzer bir trendin görülmesi durumunda OVP de belirtilen 9,4 civarında tamamlanması beklenebilir. YİÜFE ise de TÜFE'ye benzer bir eğilim gözlenmektedir.

Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi (2003=100), 2013-2014



Kaynak: TÜİK

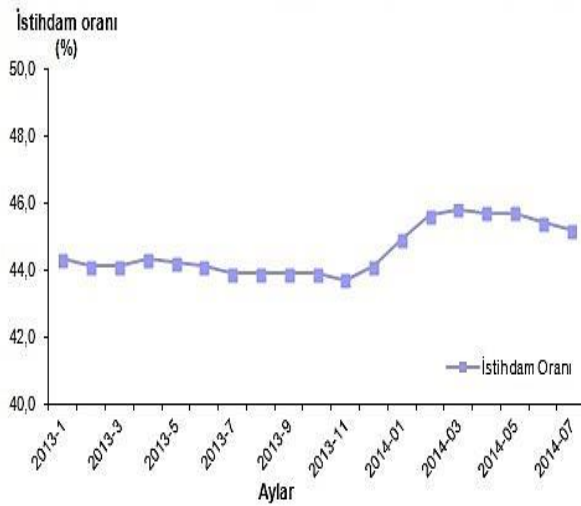
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,85, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,24, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,84 ve on iki aylık ortalamalara göre %9,84 artış göstermiştir.

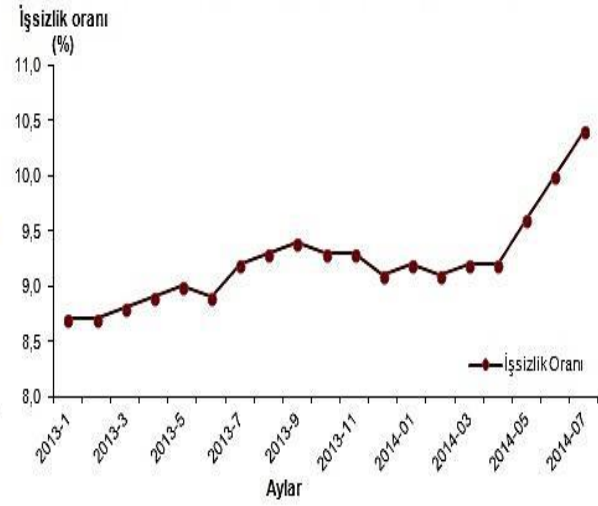
Tüm dünya için ekonominin en önemli sorunlarından biriside istihdamın artırılması ve işsizliğin azaltılmasıdır. Pek çok batı ülkesinden kriz sonrası temel sorun büyüme ile birlikte istihdamda yaşanan olumsuzluklar olmuştur. Ülkemiz istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar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

Türkiye'deki istihdam ve işsizlik oranları(Ocak 2013-Temmuz 2014) ⁵

Mevsim etkilerinden arındırılmış istihdam oranı, Temmuz 2014



Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı, Temmuz 2014



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2014 yılı Temmuz döneminde 2 milyon 867 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise %9,8 seviyesinde gerçekleşmiş, oran erkeklerde %8,8 kadınlarda ise %12 olmuştur. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı %12 olarak tahmin edilmiştir. 15-24 yaş grubunu içeren genç işsizlik oranı %18,2 iken,15-64 yaş grubunda bu oran %10 olarak gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, 2014 Temmuz ayında Avro Bölgesi'nde %11,5 ve AB(28) ülkelerinde %10,2 olarak gerçekleşmiştir. Güncel verilere göre, Türkiye 15 AB üyesinden daha iyi durumdadır.

Türkiye; Rusya, Almanya, İngiltere ve Fransa'dan sonra Avrupa'daki 5. büyük işgücüne sahip ülkedir. ⁶

⁵ Temmuz 2014 dönemsel sonuçları; 2014 yılının 23-35. haftalarını içine alan Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarını kapsamaktadır. Bu dönemde 98 bin fert ile anket uygulaması gerçekleştirilmiştir.

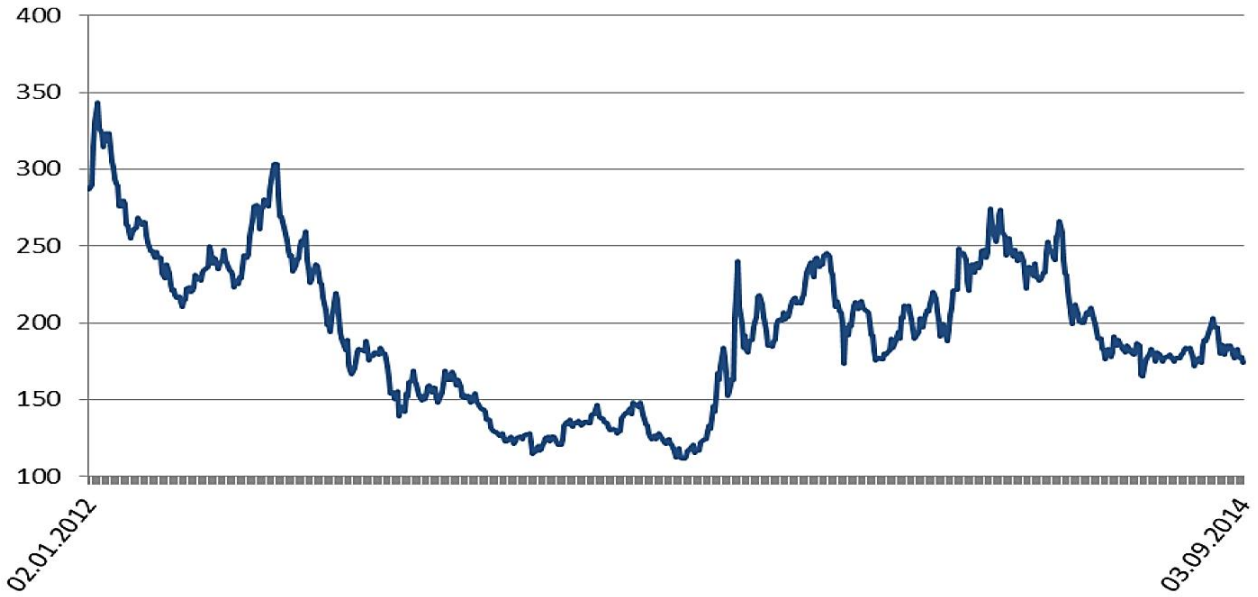
⁶ Dünya Bankası 2012 verilerine göre

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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.

CDS Primleri (03.09.2014 Tarihi İtibarı İle)

CDS



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 baz da risk yönetimi daha da önem kazanacaktır. Özellikle küresel ekonomide meydana gelebilecek dalgalanmaların farklı boyutlarda olsa da, her ülke ekonomisini etkileyebileceği unutulmamalıdır.

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

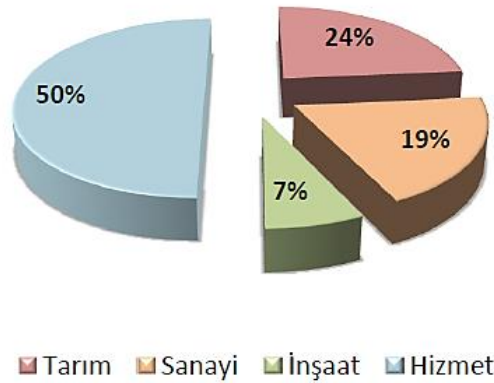
Bu bölüme yukarıda makro olarak ifade edilen değişimlerin inşaat, gayrimenkul sektörleri ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ye etkilerine ait özet bir analiz yer alacaktır.

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.⁷

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 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

TÜİK verilerine göre inşaat sektörü;2011 ile 2013 yılları arası ekonomiye yaklaşık %5,8'lik bir katkı sağlamıştır. İstihdam açısından ise 2013 Tüik verilerine göre; %7'lik bir etki meydana getirmiş ve işsizliği azaltmada önemli bir katkı sağlamıştır. Bu bağlamda sanayi ve hizmetler sektörü açısından da oldukça önemli bir sektör olup diğer sektörlerinde canlı olmasına katkı vermektedir.

TÜİK Verilerine göre İstihdamın Sektörel Dağılım (2013)



⁷ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, [Sayı: 227](#), Ağustos 2007

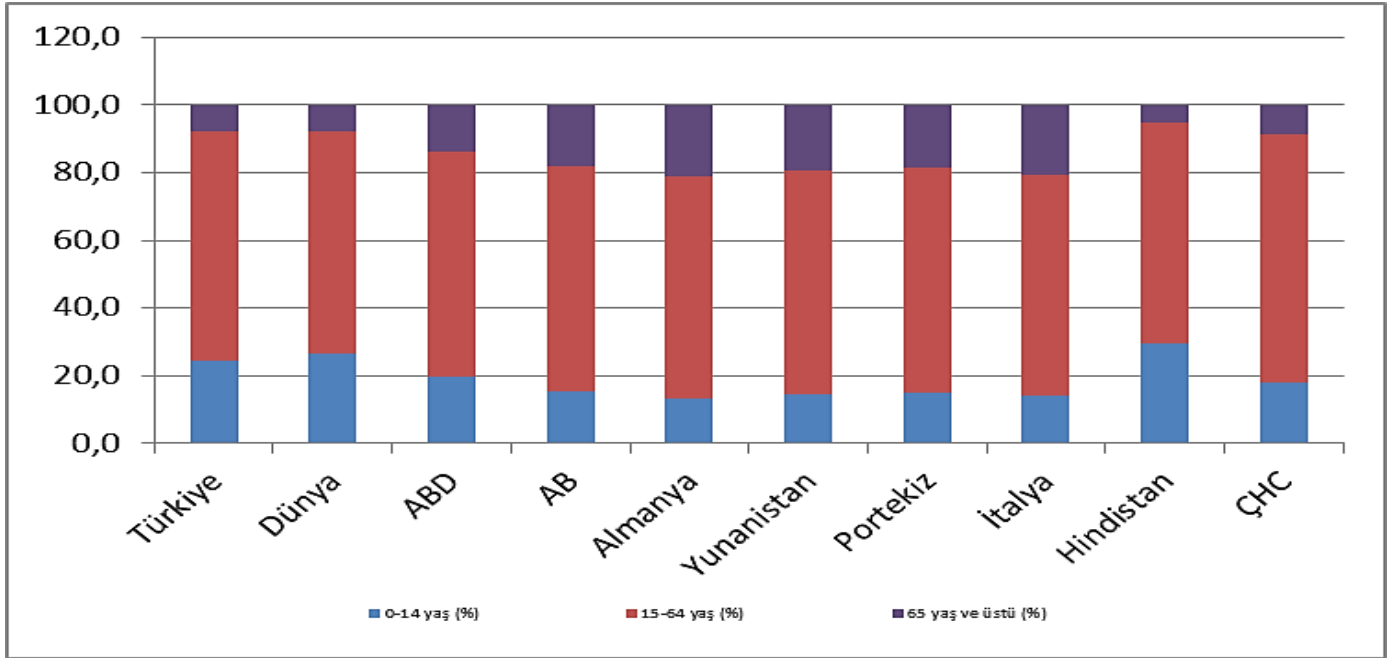
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat ve diğer tüketime bağlı sektörler ile ekonomin 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 hemde sosyal boyutu önem taşıyan unsurlardır. Hatta bu tip analizler 'yatırım kararı alma süreçlerinden' 'fizibilite' çalışmalarına kadar analiz edilmesi gereken noktalar olarak karşımıza çıkmaktadır.

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

Türkiye'nin Nüfus Potansiyeli



Kaynak: Dünya Bankası(2012) ve TÜİK (Türkiye verileri 2013 yılına aittir.)

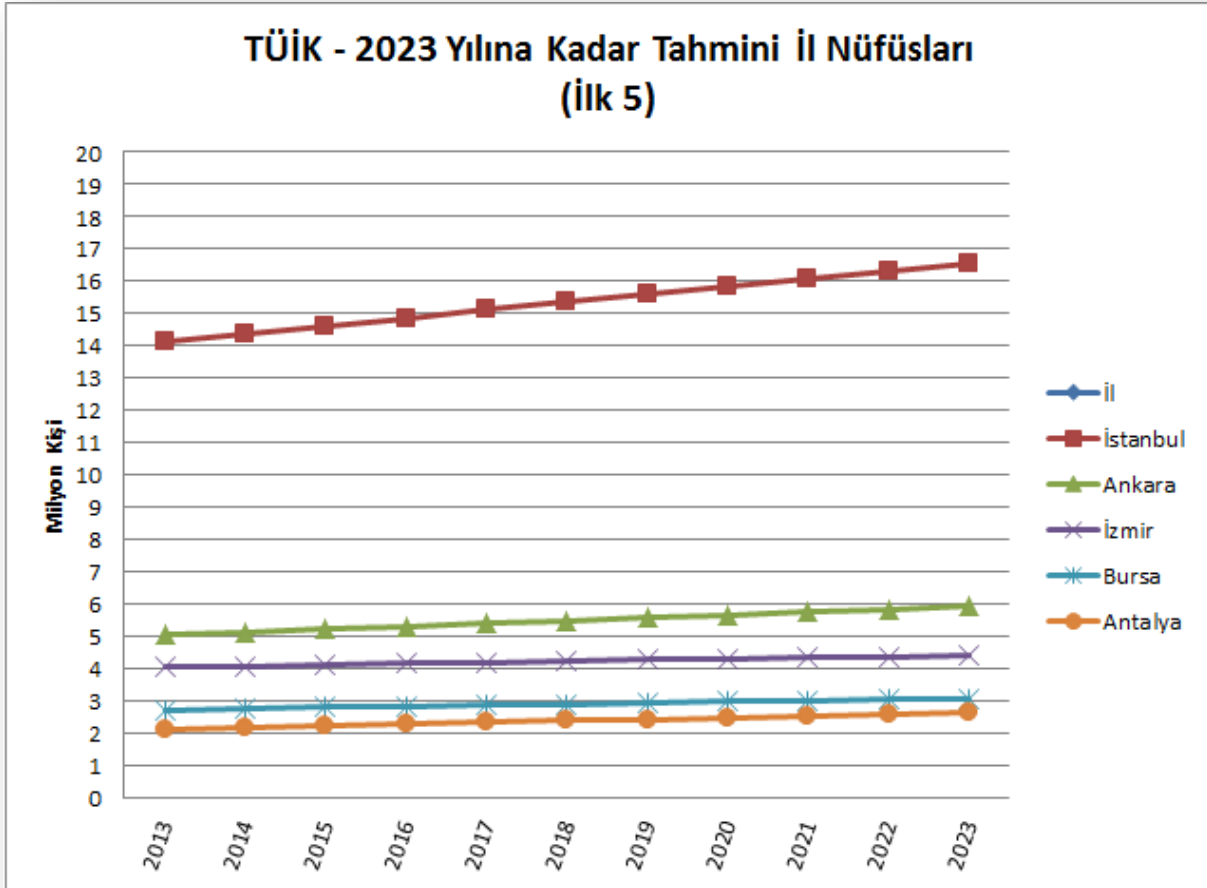
TÜİK verilerine göre (Ocak-2014); Türkiye'de nüfus 76,7 milyon kişi olup, bunun yarısı 30,1 yaşın altındadır. Bu nüfusun 18,8 milyonunu 0-14 yaş arası, 51,9 milyonunu 15-64 yaş arası ve 5,9 milyonunu 65 yaş ve üzeri yaş grupları oluşturmaktadır. Ülke nüfusu artmaya ve şehirleşmeye devam etmektedir. Nüfus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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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 yaşanmaktadır⁸

Göç genellikle 5 büyük şehre olmaktadır (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'deki nüfus artışları dikkat çekici görünmektedir.



Kaynak: TÜİK Verileri

⁸ Gyoder.'Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri', s.24

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye'deki en büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasasının 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 ilk yarısı 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 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 gayrimenkul 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 (%-2,9) ikinci çeyrekte çok hızlı toparlanarak (%4,6) 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. Özellikle yeni konut satışlarında görülen ve ikinci çeyrekte sonra görülen canlanma, eski ev alış satışlarında ve mortgage kredilerinde de etkisini göstermiştir. Bu olumlu hava ekonomik canlanmanın diğer sektörleri de etkilediğini göstermektedir.

Hızlı büyümenin yarattığı cari açık artışı, yükselen enflasyon ve dünya ekonomisindeki risk algısına bağlı olarak etkisini artıran döviz dalgalanmalarına karşı ekonomiyi kontrollü soğutmaya çalışan yetkililer aldıkları önlemler ile bu konuda oldukça başarılı olmuşlardır. Ülkemizde yukarı da 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.

İnşaat Sektörü ve Konut Satış Göstergeleri

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

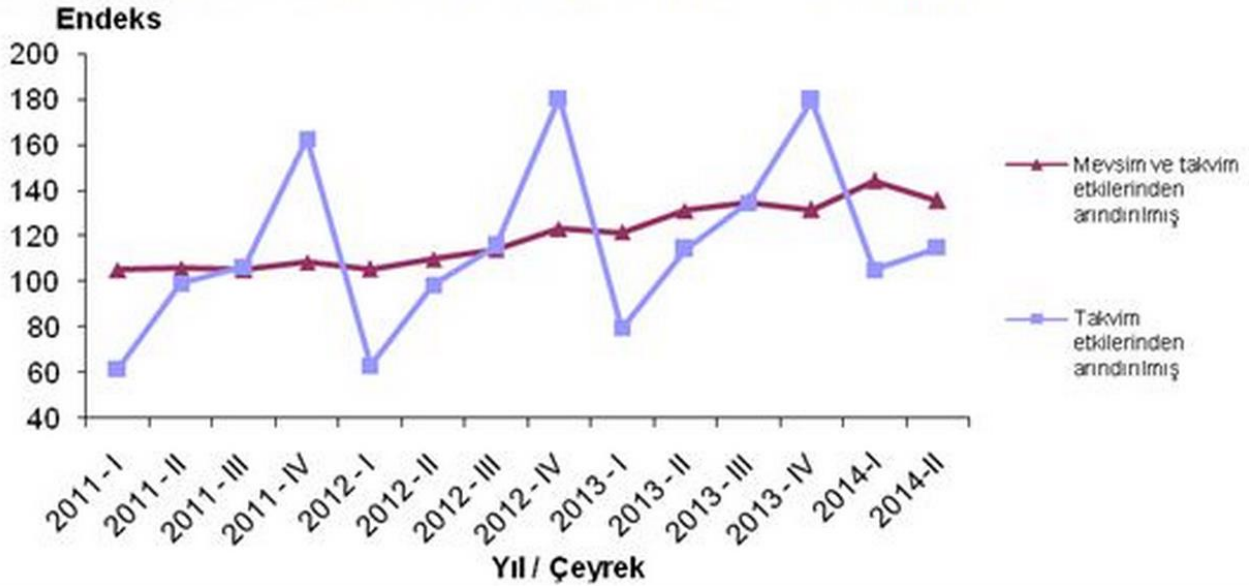
Ülkemiz için inşaat ciro endeksi sektörün satışları ve bunun seyri konusunda fikir veren göstergelerden birisidir.

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

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2014 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %5,9 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,7 oranında artmıştır.

İnşaat Sektörü Ciro Endeksi (2010=100), II. Çeyrek: Nisan – Haziran 2014



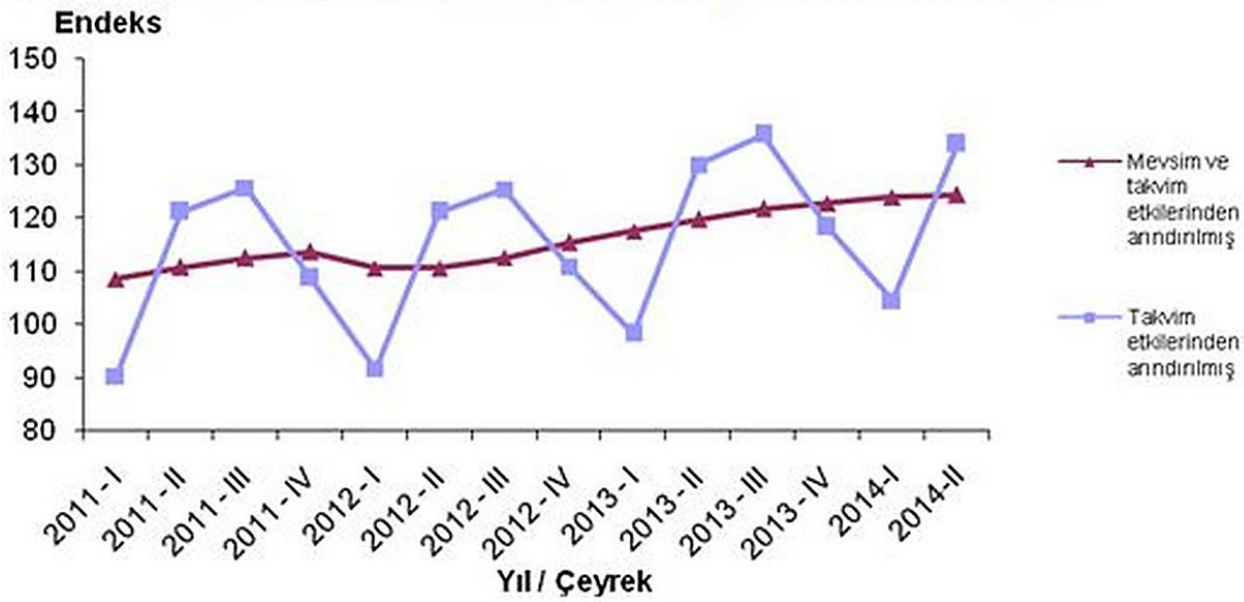
Diğer bir göstergede inşaat üretim endeksidir. İnşaat üretimindeki eğilimleri ifade eden bu endeks; üreticilerin piyasaya bakışı ve beklentilerini yansıtmaları açısından önemlidir. Şayet bir üretici satamayacağı beklentisine sahip ise üretimi azaltacaktır. Ancak inşaat sektöründe kendine özgü dinamiklerde 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.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2014 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,3 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,9 oranında artmıştır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat Sektörü Üretim Endeksi (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2014



İnşaat ciro ve üretim endekslerinde (mevsim etkileri arındırıldığında) 2013 yılı başı itibarı ile ciddi bir yükseliş trendi gözlenmektedir. Ciro endeksindeki bu olumlu eğilim, sektörün geleceği açısından pozitif bir görüntü çizmektedir.

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri ve Değişim Oranları(2010=100), II. Çeyrek 2014

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	115,1	115,1	0,7	135,7	-5,9
Üretim	134,5	133,9	2,9	124,3	0,3

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 nispi bir gerileme yaşansa 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 yatarmıştır. 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.

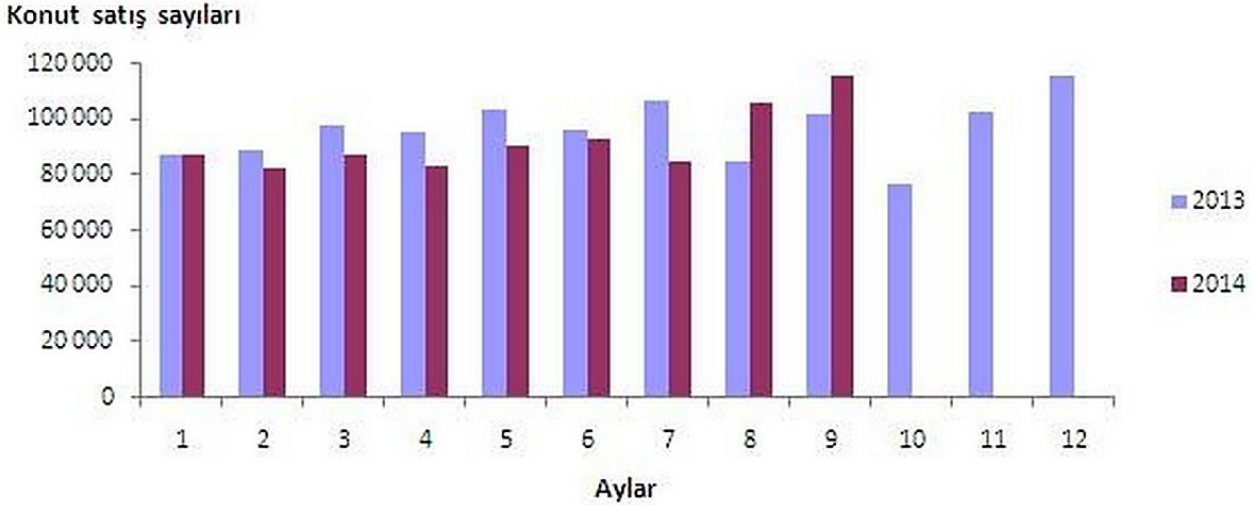
TÜİK tarafından açıklanan verilere göre; Türkiye genelinde konut satışları 2014 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak 115,786 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 20,923 konut satışı ile en yüksek paya (%18,1) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12,615 konut satışı (%10,9) ile Ankara,

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

7,103 konut satışı (%6,1) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkâri, 12 konut ile Ardahan ve 45 konut ile Şırnak olmuştur.

Eylül 2014 de aylık olarak tüm zamanların en yüksek satışı gerçekleştirilmiştir. Bu yılın dokuz aylık döneminde ise 831.287 konut satılmıştır. Geçen yılın tamamında 1 milyon 157 bin 190 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir.

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



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %13,4 artarak 53,039 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %45,8 olarak gerçekleşmiştir. İlk satışlarda İstanbul 9,447 konut satışı ile en yüksek paya (%17,8) sahip olurken, İstanbul'u 5,157 konut satışı ile Ankara ve 2,795 konut satışı ile Antalya izlemiştir⁹.

2014 yılı içinde ilk 7 aylık döneme baktığımızda; beş büyük şehirde ikinci el konut satışlarında da (satışlarda hafif düşüş olsa da) yeterli bir canlılığın sürdüğünü söylemek mümkündür. Ancak Ağustos ve Eylül ayı itibarı ile konut satışları piyasa beklentilerinin de üzerine çıkarak çok hızlı bir artış göstermiştir. Ağustos ayında ilk satışlar yıllık baz da yüzde 25,79, ikinci el satışlar ise % 24,38 artarken, bu artış oranları eylül ayı için sırasıyla % 13,38 ve % 13,05 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık baz da toplam satışlarda ise 9 aylık dönemler itibarıyla konut satışları % 3,74 azalmıştır.

Birinci el konut satışlarında yaşanan nispi gerilemenin (ilk 6 aylık dönem için) kredi faizlerinde yaşanan artış ile ikinci el konut satışlarının çoğalmasından kaynaklandığını söyleyebiliriz. Bununla birlikte, faizlerde görülen düşüşün etkilerinin hissedildiği, sistemik risklerin nispi olarak azaldığı dönem olan Ağustos ve Eylül aylarında

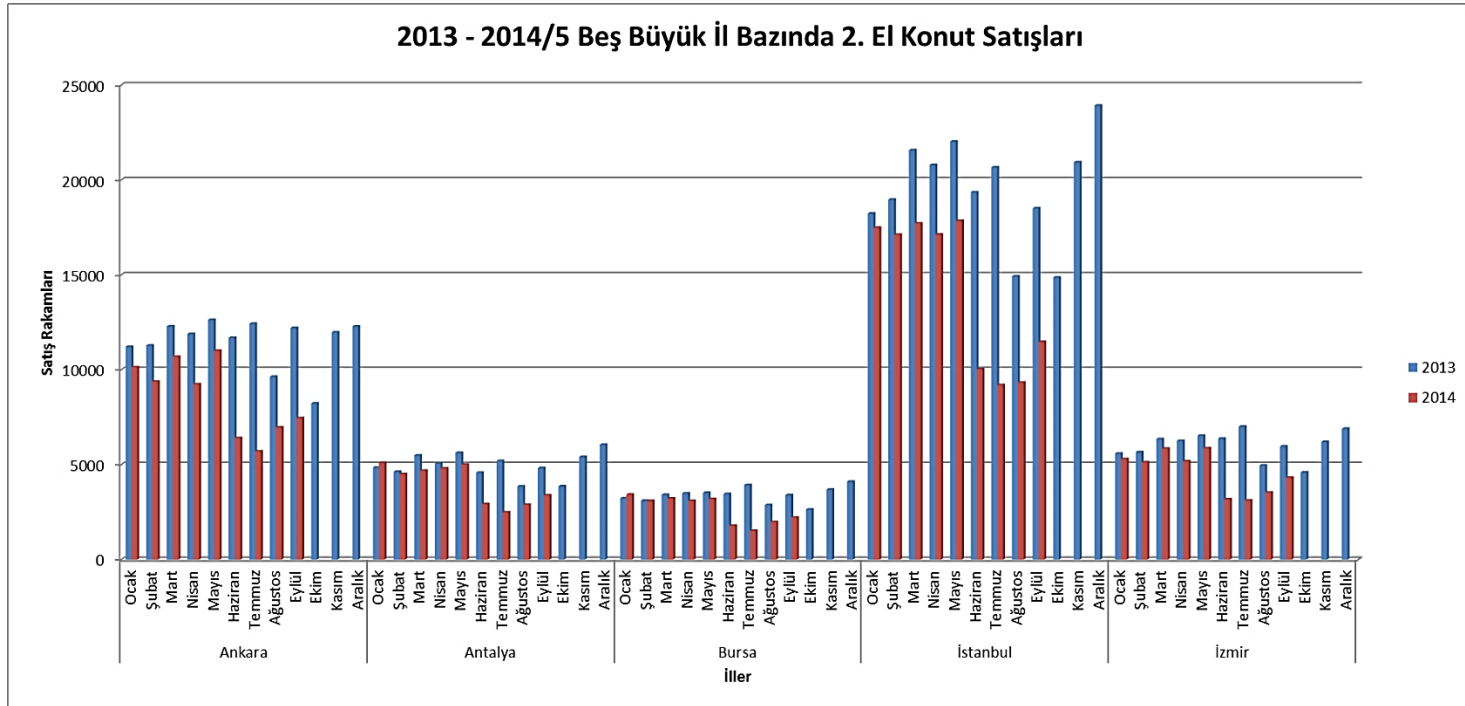
⁹ TÜİK, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=16158>

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

aylık baz da ki rekor satışlar, ertelenen talep, düşen siyasi tansiyon ve yabancı yatırımcının konut talebi ile açıklanabilir. Son iki ayda görülen eğilimin etkisinin yılın geri kalanında da sürebileceği gözden kaçmamalıdır.

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

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



Türkiye genelinde 2013 yılında (Ocak-Eylül döneminde) toplam 862.381 adet konut satılmış olup bunun 360.832 adedi ipotekli olarak satılırken, 501.549 adedi ise diğer satış türleri ile el değiştirmiştir. 2014 yılında (Ocak-Eylül döneminde) toplam 831.287 adet konut satılmış olup bunun 275.200 adedi ipotekli olarak satılırken 556.087 adedi ise diğer satış türleri ile el değiştirmiştir. Bir önceki seneye göre ipotekli satışların düşmüş, diğer satış türünün artmış olmasını konut kredi faizlerinde ve dövizde yaşanan dalgalanmayla açıklayabiliriz. Benzer bir durum konut ve emlak piyasasının en yoğun olduğu üç büyük ilimizde de mevcuttur.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Konut Satış Türlerine Göre Üç Büyük İldeki Satış Adetleri (Ocak-Eylül 2013 ile Ocak-Eylül 2014)

	Satış Toplamı (01-09, 2013)	İpotekli	Diğer	Satış Toplamı (01-09, 2014)	İpotekli	Diğer
İstanbul	175.066	82.774	92.292	161.950	62.855	99.095
Ankara	105.276	49.782	55.494	94.787	35.596	59.191
İzmir	54.717	25.333	29.384	50.903	18.608	32.295

Kaynak: TÜİK

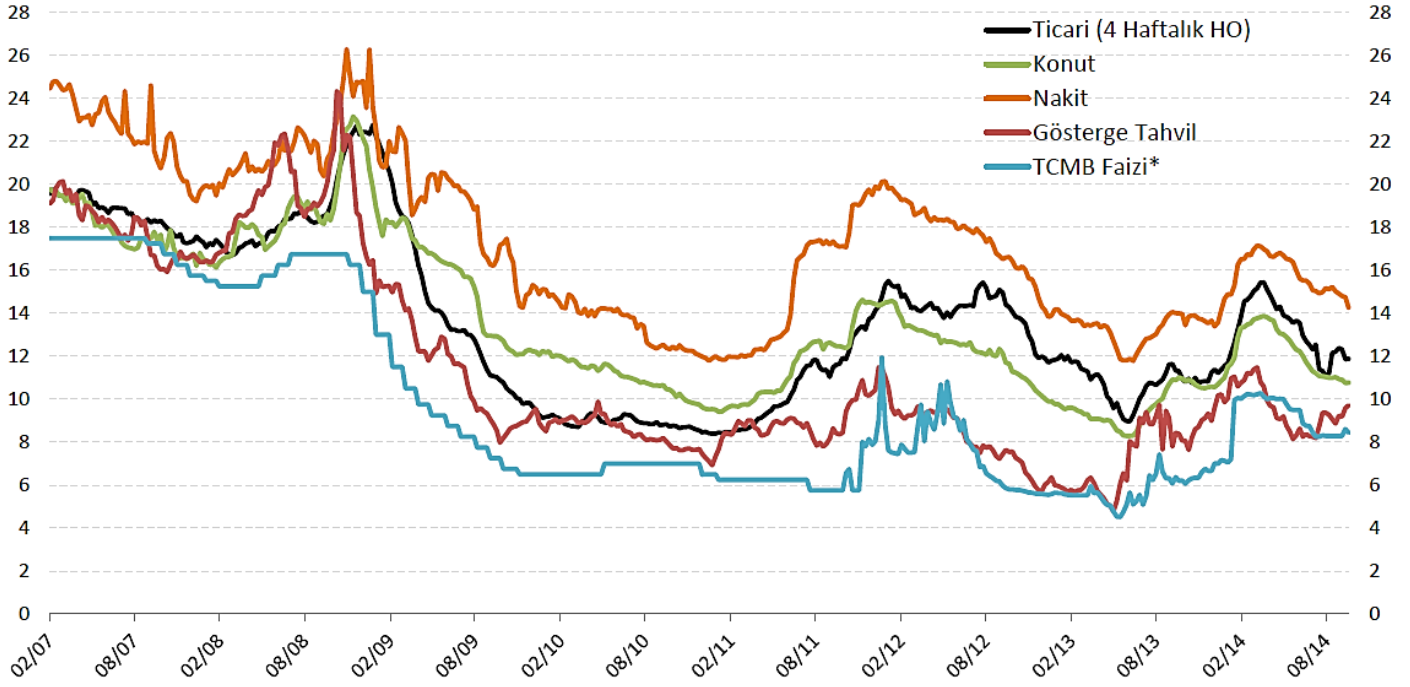
Konut satışlarında son iki senede türlere göre değişimin en önemli nedeni olarak kredi faiz oranlarındaki değişim görülebilir. Piyasa ve TCMB faiz oranlarında yaşanan yükselme ve tüketim eğilimini yavaşlatma için alınan önlemler konut piyasasında etkisini göstermiştir. Fakat Temmuz 2014 sonrası ekonomik risklerdeki azalma eğilimi göstermesi ve ertelenen konut talebi ile gevşeyen konut faizi oranları satışlarda canlanmaya yol açmıştır. Bu aşamada ayrıca, konut yapımcılarının kendi öz kaynakları veya finansman sistemleri ile yaptıkları kampanyalı konut satışlarının da etkisi olduğu unutulmamalıdır.

Faiz oranı paranın kirası olma özelliği dışında aynı zamanda bir risk ölçütü olarak da kabul edilebilir.2012-2013 yılı mayıs ayına kadarki süreçte tüm faiz çeşitlerinde oldukça hızlı bir geri çekilme görülmüştür. Ancak 2013 ortası itibarı ile FED 'in parasal genişleme sürecini azaltacağını söylemesi, iç ve dış risk algısının artması, faiz oranlarında önemli bir yükselişe neden olmuştur. Bu trend yerini, temmuz 2014 den sonra tekrar faiz oranlarında gerileme eğilimine bırakmıştır. İlgili süreç konut satışları ve inşaat sektörü açısından olumlu neticeler vermeye başlamıştır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Faiz Oranları ve Değişimleri (2007-2014 Ekim)

Faiz Oranları (Yüzde)



Kaynak: TCMB.

*20.10.2011 tarihi öncesi TCMB borçlanma faizini, bu tarih sonrası ortalama fonlama faizini ifade etmektedir.

Son Veri: 03 Ekim 2014

2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren gerek kredi gerekse piyasa faiz oranlarında gerilemeler yaşanmıştır. Bu gerilemelere TCMB faiz oranları da eşlik etmiş, konut piyasasında aylık faiz oranlarını, bazı bankalar, %1'in altına çekmişlerdir.

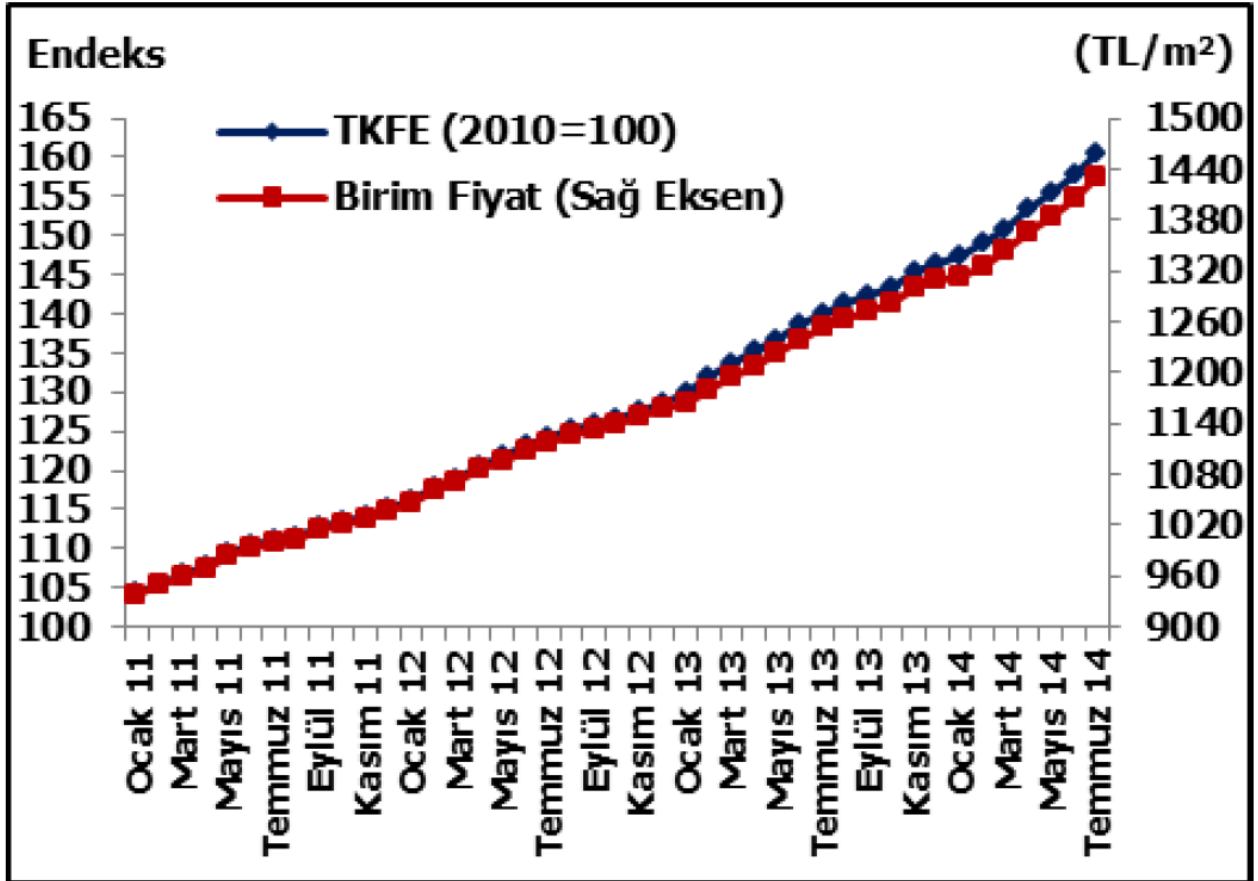
Satışlardaki artış veya azalış yönünde değişiminin sonucu olarak fiyatlardaki genel eğilime bakmak doğru olacaktır. Konut fiyatları ile ilgili TCMB tarafından hazırlanan Türkiye Konut Fiyatları Endeksine (TKFE) baktığımızda ise fiyat artışlarının reel(enflasyondan arındırılmış) miktarının oldukça makul seviyelerde olduğu görülmektedir.

2 Ekim'de açıklanan Mayıs, Haziran, Temmuz dönemini içeren verilerde en dikkat çeken özellik nominal ve reel fiyat artış görünmesine karşın artış oranlarının makul seviyelerde olduğunu söylemek mümkündür¹⁰.

¹⁰ TCMB, 'Konut Fiyat Endeksi', İstatistik Genel Müdürlüğü, 2.Ekim.2014, Ankara

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

TKFE ve Birim Fiyat (2011-2014 Temmuz)



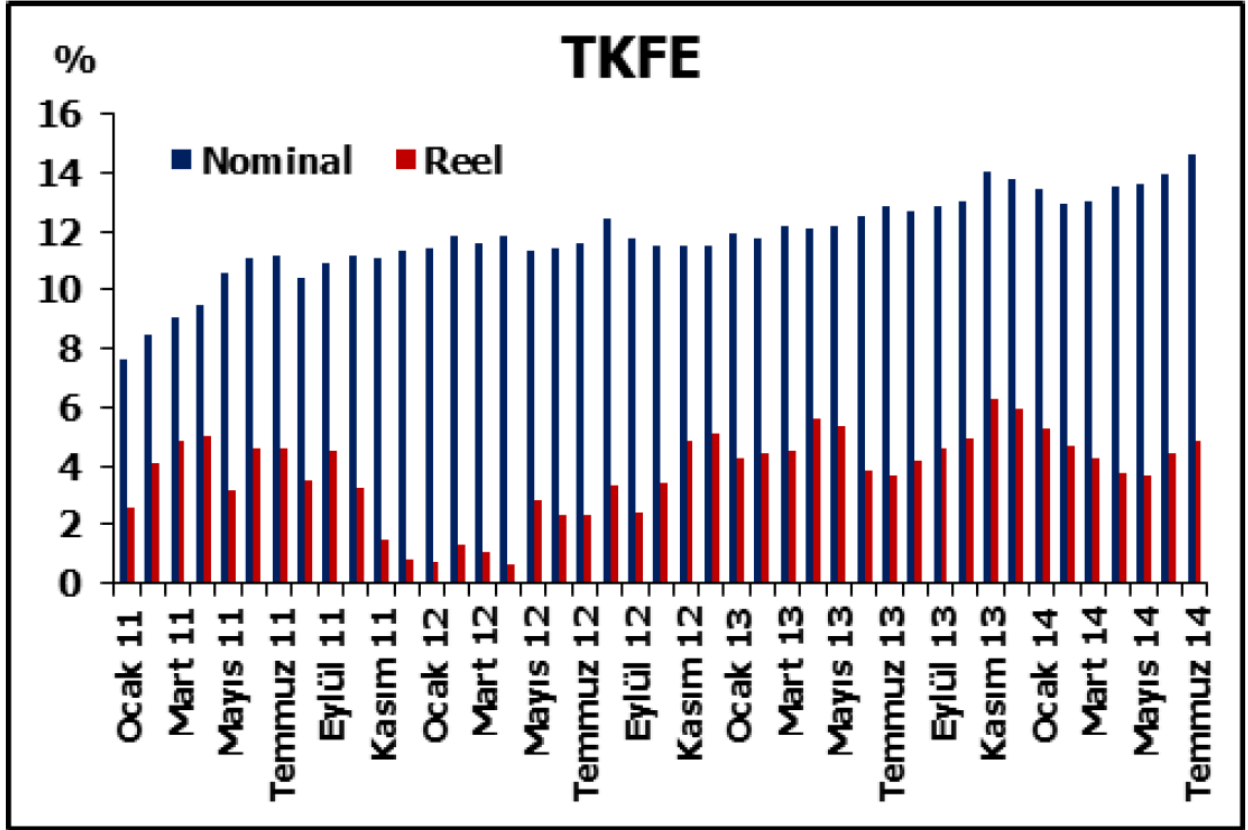
Kaynak: TCMB

TKFE (2010=100), 2014 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 1,72 oranında artarak 160,63 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,63 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,86 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2013 yılı Temmuz ayında 1253,23 TL/m² iken 2014 yılı Temmuz ayında 1429,60 TL/m² olarak gerçekleşmiştir¹¹

¹¹ TCMB, a.g.e,s.1

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

TKFE Yıllık Yüzde Değişim Oranları(2011-2014 Temmuz)

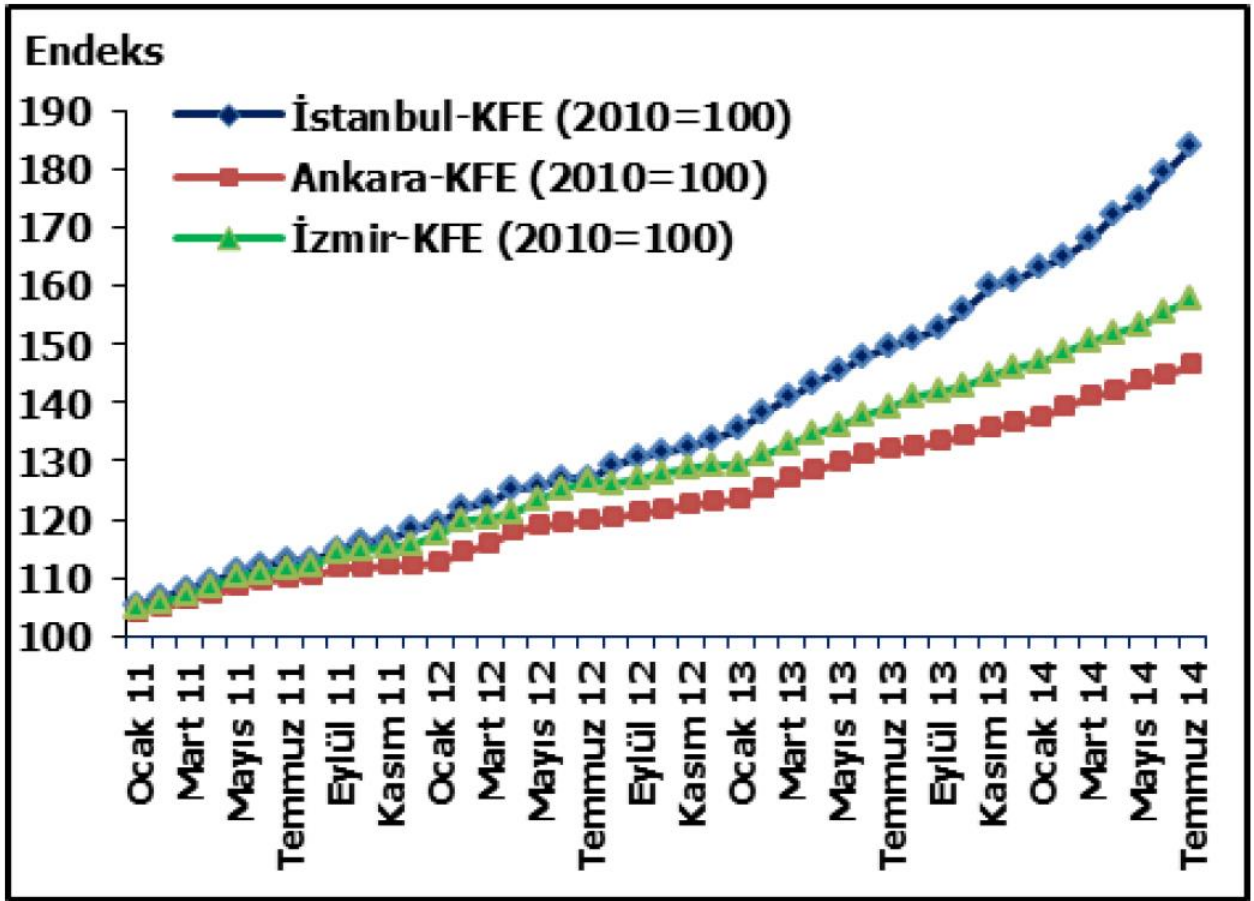


Kaynak: TCMB

Emlak piyasası açısından büyük önem taşıyan üç büyük ildeki (İstanbul, Ankara, İzmir) fiyat endeksine baktığımızda da Türkiye geneline paralel bir seyir çıkmakta olup İstanbul'daki fiyat artışlarının 2014 başı itibarı ile ivmelenerek diğer iki şehirden fazla arttığı görülmektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi (2011-2014 Temmuz)



Kaynak: TCMB

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2014 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 2,59, yüzde 1,35 ve yüzde 1,30 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 22,79, 11,04 ve 13,37 oranlarında artış göstermiştir¹².

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.

Eylül ayında yabancılara gerçekleştirilen konut satışları da 1.857 adet ile en yüksek seviyede gerçekleşmiştir. Yabancılara gerçekleştirilen konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yüzde 81 artmıştır. Geçen yıl eylül ayında 1.025 konut satışı gerçekleşmişti. Bu yılın dokuz aylık döneminde yabancılara 13.611 konut satışı yapıldı.

¹² TCMB,a.g.e,s.1

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Böylelikle yabancılara dokuz aylık döneminde gerçekleştirilen konut satışı 2013 yılında gerçekleştirilen toplam satışları geçmiş oldu. 2013 yılında yabancılara 12.181 konut satılmıştı¹³.

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

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

Sektör açısından diğer önemli konu başlıkları ise;

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

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

¹³ TÜİK ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Verilerine Göre

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Şirketimizin faaliyet raporuna konu olan dönem sonrası meydana gelen önemli gelişmeler aşağıda ifade edilmiştir.

- 21.10.2014 Salı günü 1.Oturumu yapılacağı ilan edilen, " İstanbul Kartal Orhantepe Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" İhalesi, ileriki süreçte yeniden değerlendirilmek üzere iptal edilmiştir.
- Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Aysel Demirel, 24 Ekim 2014 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir. İlgili açıklamalar KAP ve web sitemizde yapılmıştır. Bundan sonraki süreç mevzuat çerçevesinde yürütülecektir.



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	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
2	EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADI ORTAKLIĞI	23.12.2013	23.12.2014	1	İSTANBUL-ATAŞEHİR	DÜKKAN	3.725,85
3	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
4	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
5	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
6	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
7	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.09.2013	15.09.2015	2	İSTANBUL-ATAŞEHİR - 3334 / 8	OFİS	2.200,00
8	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş. (BAHÇEKENT 1 ETAP 2 KISIM)	01.08.2013	01.08.2014	1	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR	OFİS	1.350,00
9	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2013	01.09.2014	1	İSTANBUL - KADIKÖY 3317 / 22	BETON SANTRALİ	4.110,00
TOPLAM							46.985,85

KİRALANAN GAYRİMENKULLER							
Sıra No	Kiracı Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kira Süresi (Yıl)	Gayrimenkul Bilgisi	Kullanılış Şekli	Kira Tutarı
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2014	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

NO.	PROJE ADI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	30.09.2014
		Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
1	İSTANBUL			28	21	17	16	26	65	203	376
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	20	15	100	4	3	8	18	4	6	178
3	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE		1	1	3	26	33	19	14	10	107
4	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	21		15	7	25	31	30	17	16	162
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	2		19	4	2					27
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	2		19	3						24
7	BAHÇEKENT FLORA						169	69	8	27	273
8	BAHÇETEPE İSTANBUL	15		2	104	75	238	5	3	11	453
9	BATIŞEHİR	61	42	36	1	32	68	2	5	21	268
10	BİZİM EVLER 4	13	18	44		1					76
11	BULVAR İSTANBUL	121	109	113	79	125	81	49	31	99	807
12	BURGAZKENT	1									1
13	DUMANKAYA MIKS	59	5	43	2		1	31	9		150
14	ELITE CITY	5									5
15	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1	4	4	23	3	2			3		39
16	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	1	1	12		3	2		1		20
17	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	1	3	20	3		1			1	29
18	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ		2		3	3	2				10
19	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	71	48	43	57	61	36	20	24	20	380
20	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	54	30	31	52	66	52	3	26	25	339
21	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2					1	1				2
22	GÖL PANORAMA EVLERİ						9	13	17	15	54
23	İSTMARİNA					104	287	26	164	145	726
24	KÖRFEZKENT 3. ETAP	13	20	41	25	30	45	15	27	14	230
25	METROPOL İSTANBUL	31		15	6	22	15	9	18	14	130
26	MY TOWERLAND					47	10	4	116	48	225
27	NİDAKULE ATAŞEHİR			21	26	40	4		156	7	254
28	NOVUS RESIDENCE			1							1
29	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	1	1		1						3
30	SARPHAN FİNANS PARK	17	5	2	15	10	8	6	5	13	81
31	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	1							2		3
32	SEYRAN ŞEHİR			20	15	30	9	42	11	14	141
33	SOYAK PARK APARTS	21	23	5	20	214	69				352
34	SPRADON QUARTZ	3		1	3	12	1	3	4	17	44
35	STÜDYO 24	10	14	5	8	8	11	47			103
36	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	2		6					1		9
37	ŞEHRİZAR KONAKLARI	8	1	1	4	3		2	2	21	42
38	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1				1						1
39	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2			4	3						7
40	UNİKONUT	2	6	7	2	2					19
41	VARYAP MERİDİAN	10			8	5	4		3	7	37
	AYLIK GENEL TOPLAM	570	348	678	483	969	1211	439	736	754	6188
NOT	Yıllık ve aylık satış dağılımı tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satışı kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır.										
	Satış işlemi, paranın (peşinat tutarı) yatırılması, kredilerin açılması, hesaba geçilmesi ve alıcını 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										

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

01 Temmuz 2014 - 30 Eylül 2014 Tarihleri Arasında Arsa Alımı

İlgili tarihler arasında Şirketimiz tarafından herhangi bir arsa alımı gerçekleştirilmemiştir.

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

03.04.2014 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.

01 Ocak 2014 - 31 Mart 2014 Tarihleri Arasında Arsa Alımı

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

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.

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

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

Portföy Sınırlamaları

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

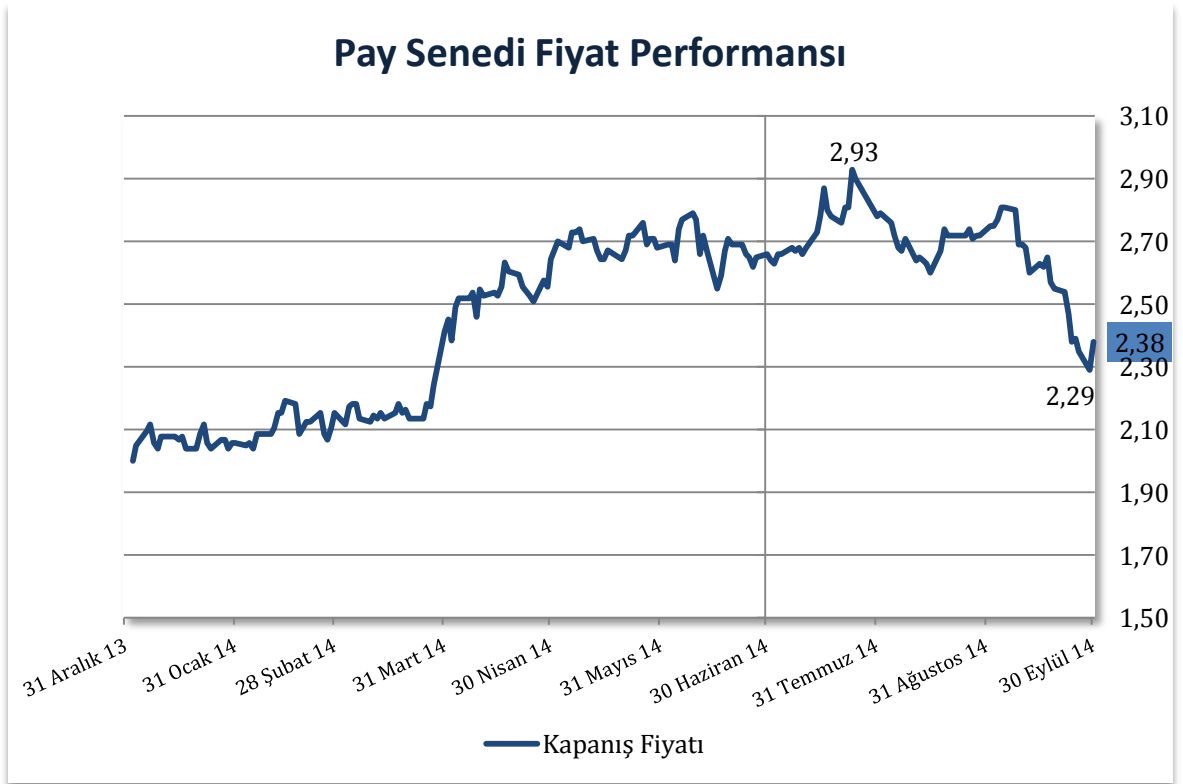
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

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

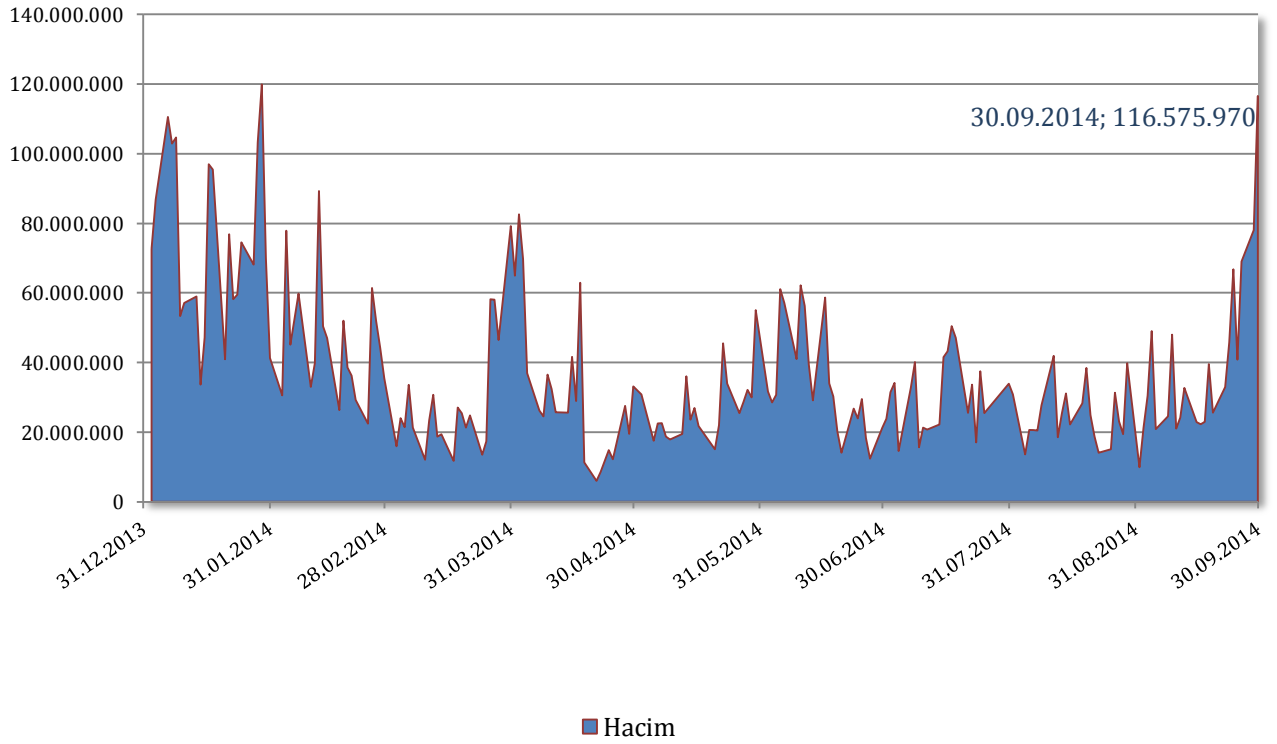
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



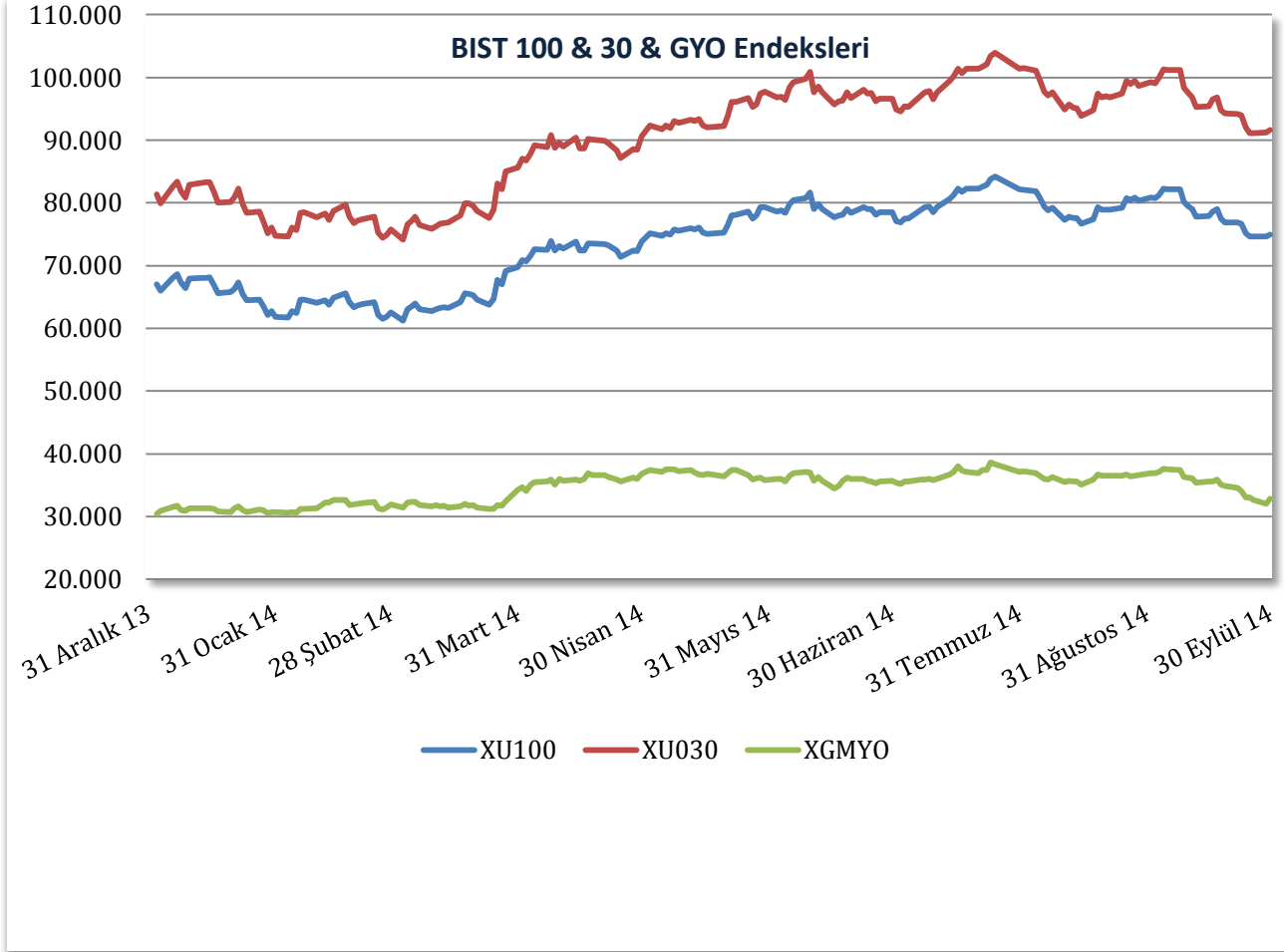
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi

Ocak-Eylül 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**

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2014 yılı 1 Ocak – 30 Eylül 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 EYLÜL 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	8-11
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	11-12
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	15-17
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	17-18
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	18
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	18-19
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	19
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR	20-21
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	21
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	22
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	22
DİPNOT 18 FİNANSAL GELİRLER.....	23
DİPNOT 19 FİNANSAL GİDERLER	23
DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23-25
DİPNOT 21 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25-27
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-29

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.638.387	7.213.078
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.831.505	4.803.784
Finansal yatırımlar	6	137.467	644.605
Ticari alacaklar	8	506.796	661.101
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	8, 19	5	57
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	506.791	661.044
Diğer alacaklar	9	526.308	504.137
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 19	5.916	6.575
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	520.392	497.562
Arsa ve konut stokları	10	467.475	440.266
Peşin ödenmiş giderler		2.273	6.644
Diğer dönen varlıklar	12	166.563	152.541
Duran varlıklar		10.172.054	6.257.904
Ticari alacaklar	8	1.555.233	1.080.313
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	1.555.233	1.080.313
Diğer alacaklar	9	166	171
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	166	171
Arsa ve konut stokları	10	8.601.936	5.168.696
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.169	1.169
Maddi duran varlıklar		11.717	5.485
Maddi olmayan duran varlıklar		1.833	2.070
Toplam varlıklar		14.810.441	13.470.982

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		5.743.580	4.512.022
Kısa vadeli borçlanmalar	7	540	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	173.132	175.635
Ticari borçlar	8	1.455.105	607.765
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	8, 19	777.399	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	677.706	607.765
Diğer borçlar	9	570.967	570.379
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	9	-	18
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	570.967	570.361
Ertelenmiş gelirler	13	3.394.459	3.038.081
Kısa vadeli karşılıklar		123.844	94.629
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		3.360	2.693
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	120.484	91.936
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	25.533	25.533
Uzun vadeli yükümlülükler		534.853	605.352
Uzun vadeli borçlanmalar	7	474.000	594.000
Ticari borçlar	8	36.192	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	-
Diğer borçlar		20.127	7.204
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		20.127	7.204
Ertelenmiş gelirler	13	1.919	1.797
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.615	2.351
Özkaynaklar		8.532.008	8.353.608
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(240.687)	(139.307)
Paylara ilişkin primler		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		158	147
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		158	147
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		292.674	203.386
Geçmiş yıllar karları		1.578.208	1.061.950
Net dönem karı		734.760	1.060.537
Toplam kaynaklar		14.810.441	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 EYLÜL 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2013	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	1.399.625	645.549	1.961.460	896.060
Satışların maliyeti (-)	15	(796.083)	(413.865)	(1.042.453)	(555.463)
Brüt kar		603.542	231.684	919.007	340.597
Genel yönetim giderleri (-)	16	(65.550)	(22.641)	(61.616)	(20.968)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(15.945)	(4.922)	(32.928)	(5.347)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	112.494	16.726	90.294	26.119
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(84.534)	(59.675)	(42.505)	(7.247)
Esas faaliyet karı		550.007	161.172	872.252	333.154
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		11.404	2.130	27.304	20.629
Finansman geliri / gideri öncesi Faaliyet karı		561.411	163.302	899.556	353.783
Finansal gelirler	18	224.000	28.696	32.957	12.015
Finansal giderler (-)	19	(50.651)	(14.907)	(46.543)	(19.270)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		734.760	177.091	885.970	346.528
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		734.760	177.091	885.970	346.528
Diğer kapsamlı gelir		11	(246)	(102)	-
Toplam kapsamlı gelir		734.771	176.845	885.868	346.528
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0019	0,0005	0,0035	0,0014

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ 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	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	Birikmiş Karlar	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
							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)	-	-	885.970	885.868
30 Eylül 2013	2.500.000	-	426.989	203.386	(102)	1.061.950	1.061.950	885.970	5.078.193
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.061.950	1.060.537	8.353.608
Transferler	-	-	-	89.288	-	-	971.249	(1.060.537)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	-	(454.991)	-	(454.991)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(101.380)	-	-	-	-	-	-	(101.380)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	11	-	-	734.760	734.771
30 Eylül 2014	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	158	1.578.208	1.578.208	734.760	8.532.008

(*) Bakınız: Dipnot 14.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Referansları	30 Eylül 2014	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2013
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem Karı		734.760	885.970
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.266	982
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		9.829	6.760
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		29.604	(109)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(235.356)	(76.740)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		128	2
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		540.231	816.865
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.470.277)	(295.715)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(375.404)	(543.244)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		883.514	574.043
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		45.211	35.492
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		384.727	896.420
Proje mevduatlarındaki değişim		(803.972)	(56.774)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		10.919	5.859
Vergi ödemeleri/ıadeleri		(12.356)	(33.006)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(114)	(10)
İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları		(2.797.521)	1.399.930
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Alınan faiz		27.718	16.167
Finansal varlık alımları		(399.166)	(1.121.171)
Finansal varlık geri dönüşleri		906.304	558.398
Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları		527.595	(549.304)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		(101.380)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		540	-
Alınan faiz		(120.000)	(120.351)
Ödenen faizler		228.577	29.736
Temettüleri		(51.571)	(39.654)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		(454.991)	(200.000)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		19.914	36.201
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(22.310)	(50.065)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(501.221)	(344.133)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(2.771.147)	506.493
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(2.771.153)	506.495
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	4.298.097	664.649
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	1.526.944	1.171.144

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 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 EYLÜL 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 (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 30 Eylül 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 EYLÜL 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 Eylül 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 giderleri 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.

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

- TMS 32'deki değişiklik, "Finansal Araçlar": 'varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS 10, 12 ve TMS 27'deki 'yatırım işletmelerinin konsolidasyonu ile ilgili değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtmak suretiyle muhasebeleştirilmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- TMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- TFRYK 21 –‘Vergi ve benzeri yükümlülükler’, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan (yükümlülük doğuran olay) kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 “Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar” üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TMS 19’daki değişiklik, “Tanımlanmış fayda planları”, 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS’nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 14, “Regülasyona tabi ertelenen hesaplar” 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir. TFRS 14, KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik UMSK bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı methodların uygun olmadığını açıklamaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. UMSK aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir baz olmadığını açıklamıştır.
- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10’un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’, 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 9, “Finansal araçlar”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

3.3 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.

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

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

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici ve kesin kabulü yapılan kısımlara istinaden 876.545 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 2.165.629 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 717.562 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.448.067 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 237.292 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 1.816.075 TL'si ödenmiş, bakiye 755.857 TL'si ise faiziyle birlikte (21.542 TL) 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 araziyi aktifine dahil etmiş ve satış bedelinin tamamını ödemiştir.

30 Eylül 2014 dönemi içerisinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 11.957 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 (Devamı)

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.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kasa	3	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	130.689	98.455
- Vadeli mevduat	2.695.477	4.700.613
Diğer	5.336	4.713
	2.831.505	4.803.784

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz	136.028	103.171
1 aya kadar	2.695.477	4.700.613
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(5.336)	(4.713)
	2.826.169	4.799.071

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
	(%)	(%)
TL	8,19	7,49

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

	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013
Nakit ve nakit benzerleri	2.831.505	1.712.805
Eksi: Faiz tahakkukları	(9.915)	(4.723)
Eksi: ASKGP proje hesapları (**)	(1.292.091)	(536.938)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(2.555)	-
	1.526.944	1.171.144

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.292.091 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 2.781 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	123.200	626.338
Özel tertip devlet tahvili (*)	14.267	18.267
	137.467	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 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sırasıyla 14.267 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 Eylül 2014 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı’ndan 123.200 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 Eylül 2014 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,10 (31 Aralık 2013: %8,26)’dır. 30 Eylül 2014 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2013: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	540	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	173.132	175.635
	173.672	175.635
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	474.000	594.000
	474.000	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 Eylül 2014 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %9,64 (31 Aralık 2013: %7,45)’tür.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
2015	40.000	160.000
2016	220.000	220.000
2017	214.000	214.000
	474.000	594.000

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
3 aydan kısa	53.672	55.635
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	474.000	594.000
	647.672	769.635

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	235.744	237.312
Alacak senetleri	154.418	65.842
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	87.686	253.530
Arsa satışlarından alacaklar	27.043	105.620
Kiracılardan alacaklar	1.944	1.830
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	5	57
Diğer	587	384
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(631)	(3.474)
	506.796	661.101
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.732)
	506.796	661.101

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.611.063	1.081.555
Arsa satışlarından alacaklar	45.686	42.629
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(101.516)	(43.871)
	1.555.233	1.080.313

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	777.399	-
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	630.180	569.133
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	42.002	33.505
Ticari borçlar	5.524	5.127
	1.455.105	607.765

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 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).

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	391.138	388.170
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	125.723	103.092
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	5.916	6.575
Vergi dairesinden KDV alacakları	3.508	6.212
Diğer	23	88
	526.308	504.137

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 82.007 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 21).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	166	171
	166	171
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	406.600	408.996
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Gelecek aylara ait gelirler (**)	61.895	57.499
Ödenecek vergi ve fonlar	3.235	3.606
İlişkili taraflara borçlar	-	18
Diğer	10.485	11.508
	570.967	570.379

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma 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).

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

	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	3.905	(1.076)	390.999
Özel tertip DİBS	18.267	-	(4.000)	14.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	16.009	(17.234)	1.334
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			406.600
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(406.600)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	374.197	16.616	(4.045)	386.768
Özel tertip DİBS	34.617	-	(16.350)	18.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	36.201	(33.715)	4.942
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			409.977
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(409.977)

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	329.001	256.353
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	109.902	145.129
<i>Maliyet</i>	110.733	148.013
<i>Değer düşüklüğü</i>	(831)	(2.884)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	28.572	38.784
	467.475	440.266
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	5.034.661	2.373.053
<i>Maliyet</i>	5.080.838	2.407.349
<i>Değer düşüklüğü</i>	(46.177)	(34.296)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.847.841	2.406.746
KİK ile projelendirilmiş arsalar	699.479	377.102
İnşaatı devam eden diğer projeler	19.955	11.795
	8.601.936	5.168.696

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerleme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerleme 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 değerleme raporları hazırlanmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 (Devamı)

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

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	37.180	43.635
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	11.957	12.450
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	(649)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.129)	(5.576)
Dönem sonu, 30 Eylül	47.008	49.860

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	68.943	59.996
Maliyet giderleri karşılığı	51.541	31.940
	120.484	91.936

30 Eylül 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	14.817	12.847
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.870)	(13.736)
Dönem sonu, 30 Eylül	68.943	59.619

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	74.988	70.625
Vergi dairesinden alacaklar (*)	37.517	12.495
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (**)	25.533	25.533
Devreden KDV	19.940	5.840
Gelir tahakkukları	8.513	38.001
Diğer	72	47
	166.563	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 Eylül 2014 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.192.203	2.001.157
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	683.215	544.248
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	417.599	391.507
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	64.732	64.735
ASKGP konut satışları avansı (***)	36.710	36.434
	3.394.459	3.038.081

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

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

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	1.919	1.797
	1.919	1.797

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

Hissedarlar	30 Eylül 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 29 Eylül 2014 tarihleri arasında 2,10 TL - 2,45 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 46.187.318 adet ve işlem tutarı 101.379.489 TL (Tam TL) olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,22 TL olup, alış işlemleri sonucunda alınan payların toplam hisse adedine oranı %2,92 olmuştur.

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

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 öz kaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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 temettütün 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.

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Satış gelirleri				
Arsa satışları	876.545	270.344	1.306.559	623.165
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	874.897	268.696	785.721	427.165
<i>Arsa satışları</i>	1.648	1.648	520.838	196.000
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	522.731	375.045	654.343	272.505
Kira gelirleri	1.648	332	1.846	940
	1.400.924	645.721	1.962.748	896.610
Satış iadeleri	(1.120)	(8)	(1.051)	(516)
Satış iskontoları	(179)	(164)	(237)	(34)
Net satış gelirleri	1.399.625	645.549	1.961.460	896.060
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(435.249)	(151.161)	(609.263)	(365.665)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(434.473)	(150.385)	(419.532)	(204.007)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(776)	(776)	(189.731)	(161.658)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(360.834)	(262.704)	(433.122)	(189.770)
Diğer maliyetler	-	-	(68)	(28)
	(796.083)	(413.865)	(1.042.453)	(555.463)
Brüt Kar	603.542	231.684	919.007	340.597

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	24.371	4.186	22.974	4.933
Personel giderleri	22.690	9.401	17.204	6.889
Mahkeme ve noter giderleri	6.595	5.413	939	403
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	2.469	996	6.784	1.808
Teşeronluk hizmet giderleri	1.803	228	7.582	5.059
Aidat ve katılım payı giderleri	1.742	544	1.991	505
Diğer	5.880	1.873	4.142	1.371
	65.550	22.641	61.616	20.968

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	61.398	8.249	50.098	12.144
Projelerden gecikme faiz gelirleri	26.299	5.905	5.756	3.343
İptal edilen dava karşılıkları	5.870	-	13.736	(1)
Devir komisyon gelirleri	3.927	1.031	1.711	778
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	2.232	828	5.554	2.181
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	2.128	1.576	5.754	5.660
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	-	(5.413)	-	-
Diğer	10.640	4.550	7.685	2.014
	112.494	16.726	90.294	26.119

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(54.789)	(54.789)	(13.446)	(4.312)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(14.817)	(253)	(12.847)	(1.278)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(11.957)	(2.825)	(12.450)	(1.004)
Diğer	(2.971)	(1.808)	(3.762)	(653)
	(84.534)	(59.675)	(42.505)	(7.247)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 18 – FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	223.932	28.691	32.860	12.013
Kur farkı gelirleri	68	5	97	2
	224.000	28.696	32.957	12.015

DİPNOT 19 – FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Finansal giderler				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(49.068)	(14.677)	(45.270)	(19.008)
Banka komisyon giderleri	(1.355)	(89)	(974)	(119)
Kur farkı giderleri	(228)	(141)	(299)	(143)
	(50.651)	(14.907)	(46.543)	(19.270)

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

DİPNOT 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 223.932 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Eylül 2013: 23.095 TL). Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	5	57
	5	57

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
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.	365	1.025
	5.916	6.575

	30 Eylül 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 gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar		
TOKİ (*)	777.399	-
	777.399	-

(*) Bakınız: Dipnot 4.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
İlişkili taraflardan alışlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	2.578.467	-	748.127	-
	2.578.467		748.127	-
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	1.459	-	940	265
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.005	1.005	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	42	12	48	8
	2.506	1.017	988	273

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
İlişkili taraflardan alışlar				
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.013	417	1.054	409
	1.013	417	1.054	409

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 9)'de takip edilen 82.007 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) alacak, konut satışlarından olan ve "Kısa vadeli ertelenmiş gelirler" (Dipnot 13)'te takip edilen 36.710 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.

- 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. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	2.354.605	2.385.590
Alınan ipotekler	45.375	52.086
	2.399.980	2.437.676

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	22.638	7.901
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	22.638	7.901

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket, projelerinden İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Sarphan Finanspark Projesi)'nin, yüklenici ile yapılan son sözleşmeye Ek 17 No.lu Protokol ile asgari şirket payı toplam geliri 16 No.lu Protokole göre artarak, 194.608 TL'den 196.000 TL'ye çıkmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 Eylül 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.676.881	4.960.270
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.079.485	5.612.599
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.054.075	2.898.113
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	14.810.441	13.470.982
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	647.672	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	8.532.008	8.353.608
	Diğer Kaynaklar		5.630.761	4.347.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	14.810.441	13.470.982
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 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)	846.379	658.269
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.524.160	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)	635.895	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	22.638	7.901
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	67%	47%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6%	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	İşletmecisi 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)	5%	27%	<10%

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

.....

EK -2/A

01.07- 30.09.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

1	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bulvar İstanbul projesi
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.07.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1358 ada, 1 parsel ile 1359 ada 1 parsel
MEVCUT KULLANIM	İnşaat aşamasındadır.
İMAR DURUMU	1358 ada 1 parsel: K2 Konut Alanı, Emsal (E): 2,00 ve Hmax: Serbest 1359 ada 1 parsel: K1 Konut Alanı Emsal (E): 2,40 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	204.825.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	144.085.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	734.580.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	205.685.000 TL
PROJE BÜNYESİNDE YER ALAN 875 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARINI YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	182.306.700 TL

2	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarphan Finanspark Projesi
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.09.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada, 5 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.
İMAR DURUMU	T1 "Ticaret Alanı" Emsal (E): 2,50 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	330.345.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	131.535.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	479.930.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARI	179.975.000 TL
589 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	1.370.500 TL

3	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Projesi
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.09.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bknz. "Tapu Bilgileri"
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumda olup, 1791 ada 2 parsel üzerinde konut projesi için yapı ruhsatları mevcuttur.
İMAR DURUMU	Bknz. "İmar Durumu"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	317.948.416 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	316.388.360 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.068.511.931 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 19.07.2012 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	475.687.500 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 64 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	437.165.140 TL

EK - 2/B

01.07 - 30.09.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Spradon Quartz Projesi 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	22.08.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 217 ada 1 no'lu parselde kayıtlı B1 bloktaki 111 no'lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daire boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	205.000 TL

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Şehrizar Konakları 45 adet daire
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.08.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 49.598,69 m2 yüzölçümlü 60 no'lu parsel üzerindeki 2 bodrum zemin 2 normal katlı çatı arası ilaveli betonarme A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, D5, E1, E2, E3, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11 bloklar 2 bodrum zemin katlı sosyal tesis bünyesindeki 45 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Konut Alanı, TAKS: 0,13 ve Hmax: 9,50 m (3 kat)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
45 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	94.916.800 TL

EK - 2/C

01.07 - 30.09.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu Kazimiye 1 adet arsa
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.07.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 29-0-I pafta, 2564 ada içerisindeki 29.390,35 m ² yüzölçümlü arsa vasıfı 8 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal: 2,00 ve hmax: 36,50 m
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	18.665.000 TL

2 GAYRİMENKUL KİRA DEĞERİ TESPİT RAPORU ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bursa İli Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesi 7726 ada 157, 160, 162 ve 163 no.lu parsellerin güncel rayiç kira ekspertiz değerlerine ilişkin aylık kira değeri tespit raporu
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.07.2014
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 eski tütün depolama alanları bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA AYLIK KİRA DEĞERİ	109.490 TL

3 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İkitelli - 2 Mahallesi, 1340 ada 36 no'lu parsel
DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.07.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi, 1340 ada, 38.770,58 m ² yüzölçümlü 36 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal (E): 1,50
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	40.710.000 TL

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 Eylül 2014 Tarihi İtibariyle İlerleme Seviyesi
1	ATAŞEHİR RESİDENCE	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	Kısmi Kesin Kabul yapıldı
9	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Kesin Kabul yapıldı
10	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 20,20
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 FINANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANIYE	% 79,00
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	% 75,74
18	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	% 84,36
19	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
20	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Tapu devri yapıldı.
21	İSTMARINA	İSTANBUL	KARTAL	% 6,08
22	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	% 89,50
23	KÖRKEZKENT 3	İZMİR	KÖRFEZ	% 66,69
24	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 0,00
25	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 41,26
26	NİDAKULE ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 19,33
27	SOFALOCA	ANKARA	ETİMESGÜT	% 0,00
28	KOCAELİ DERİNCE	KOCAELİ	DERİNCE	% 0,00
29	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
30	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
31	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
32	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
33	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
34	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
35	KENTPLUS MİMARŞİNAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
36	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
37	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
38	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
39	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
40	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
41	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
42	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
43	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
44	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
45	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
46	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
47	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
48	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
49	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 37,25
50	PARKYASAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
51	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
52	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	% 77,01
53	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
54	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
55	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
56	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
57	ELİTE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
58	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
59	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
60	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
61	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
62	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
63	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZI	% 64,51
64	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 26,37
65	LÜLEBURGAZ CARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
66	SPRADON VADI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
67	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 43,28
68	BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 66,88
69	KÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	% 0,00
70	BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	% 23,24
71	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	% 36,01
72	GÖL PANORAMA EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	% 4,50
73	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	% 0,00
74	SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 13,24
75	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 58,16
76	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 56,08
77	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 42,32
78	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 28,76
79	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 33,10
80	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 39,61
81	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 4	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 44,66
82	EVVEL İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
83	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 3,88
84	ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	% 0,00
85	PARK MAVERA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
86	AVRUPARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
87	ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (SİYAHKALEM)	İSTANBUL	ESENLER	% 14,72
88	ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ÖZYAZICI)	İSTANBUL	ESENLER	% 3,95
89	ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (GÜRYAPI)	İSTANBUL	ESENLER	% 5,11

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 ÖMRANIYE 1. ETAP (YENİ SARP - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	20.714,48	31.05.2000	14.029.881,40	194.607.986,00	Yapı ruhsatı alındı
DUMANKAYA MİKS PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP (DUMANKAYA İNŞAAT)	30.294,51	16.08.2007	27.862.311,74	82.502.500,00	Yapı ruhsatı alındı
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	246.165.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 1 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	125.318,76	04.10.2010	47.892.123,09	160.801.181,35	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 2 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	53.022,33	04.10.2010	19.146.800,83	72.034.127,92	Yapı ruhsatı alındı
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ (VIATRANS - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ)	22.059,51	11.02.2008	230.118.122,39	424.954.938,74	Yapı ruhsatı alındı
BATIŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZI HABİBLER İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	165.326,57	19.09.2008	163.417.651,26	239.697.263,16	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZGA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30.09.2010	549.414.999,94	1.371.134.407,80	Yapı ruhsatı alındı
BAHÇEPEPE İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	209.362,14	01.12.2010 - 31.03.2011	28.985.845,42	99.728.436,79	Yapı ruhsatı alındı
ZEKERİYAKÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	02.03.2011	224.208.733,63	475.687.500,00	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 1791/2 ada/parselin 25.07.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KARTAL PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	534.000.000,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 14.03.2014 tarihinde alınmıştır.
AYAZMA 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	108.693,37	01.12.2010	107.553.273,25	202.440.000,00	Projesinin Sözleşmesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013
GAZİOSMANPAŞA 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	24.716,89	30.07.2012	62.430.238,50	105.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsat Tarihi 16.09.2013
BATI ATAŞEHİR 1. KISIM 6. BÖLGE PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE (TAHİNCİOĞLU - KOZKEN ORTAK GİRİŞİMİ)	19.554,44	31.05.2000	7.131.240,59	190.231.000,00	Yapı ruhsatı alındı
KAPADIK PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	79.298.587,28	148.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	65.645.743,88	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAYABAŞI 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	23.170,60	30.07.2008	23.295.549,61	51.520.000,00	Projenin Sözleşmesi 23.09.2013 Tarihinde imzalanmış olup, 03.03.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır
HOŞDERE 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	119.756,54	14.06.2011	47.064.237,81	80.832.000,00	Projenin Sözleşmesi 22.11.2013 Tarihinde imzalanmış olup, 23.05.2014 tarihinde 656/2 ve 657/2 Parsellerin Yapı Ruhsatları alındı.
KAYABAŞI 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	75.197,88	03.12.2012	88.794.095,91	188.760.000,00	Projenin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	127.920,00	24.04.2013	640.001.837,10	1.568.800.000,00	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)	98.476,77	03.12.2012	115.513.251,21	420.000.000,00	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)	78.639,77	14.06.2011	60.372.387,82	156.520.000,00	Projenin Sözleşmesi 20.05.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMUŞOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	03.04.2014	70.001.245,10	83.198.500,00	Projenin Sözleşmesi 21.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
ANKARA ETİMESGUT PROJESİ - (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	03.04.2014	36.556.481,39	54.000.000,00	Projenin Sözleşmesi 18.08.2014 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31.05.2000	0,03	29.200.000,00	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.352.867,79		3.141.594.485,66	7.541.589.611,76	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
UNIKONUT PROJESİ - İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM (İSFA MİMARLIK - YENİ DOĞUŞ İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	24.506,00	02.08.2007	20.835.321,73	31.466.971,90	Yapı ruhsatı alındı
ARSA KARŞILILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	24.506,00		20.835.321,73	31.466.971,90	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			3.162.429.807,39	7.573.056.583,66	
Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M ²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri		Açıklama
SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ (İLGİN İNŞAAT)	27.987,45	13.03.2007	28.572.066,75		Yapı ruhsatı alındı
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	61.613,42	25.02.2008	80.760.756,75		Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURİYAP İNŞAAT)	11.528,07	31.05.2000	19.954.919,88		Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	14.06.2011	79.866.268,87		Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (İLGİN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	97.298.287,55		Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 3. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	14.06.2011	44.249.263,99		Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	123.341.479,64		Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 12.08.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (BİNBAY - ZİRVE ADI ORTAKLIĞI)	31.724,08	03.12.2012	55.310.069,16		Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 29.07.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAG İNŞAAT)	33.755,50	30.07.2012	72.735.010,58		Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	38.624,32	03.12.2012	84.278.400,63		Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	113.683,84	10.03.2014	60.556.155,25		Yapı ruhsatı alındı (Siyah Kalem - Güryapı - Özyazıcı) 20.03.2014-09.05.2014-09.05.2014, Sözleşme 16.04.2014-20.06.2014 - 19.06.2014 Tarihinde imzalandı
ANAHTAR TESLİMİ PROJELERİ TOPLAMI	570.546,69		746.922.679,05	0,00	
PROJELER TOPLAMI	2.947.920,48		3.909.352.486,44	7.573.056.583,66	

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
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	6	501,84	22.09.2011-17.07.2012	1.991.122,27	31.12.2013	1.319.700,00
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	293,32	31.12.2012	1.326.114,78	31.12.2013	3.338.042,45
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	117	13.671,20	30.09.2013	38.300.006,38	31.12.2013	39.066.300,00
TUZLA 1 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ	2	185,78	12.12.2013	182.513,97	28.04.2014	233.300,00
TOWERLAND PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	336,24	31.10.2013	3.752.000,00	31.12.2013	3.752.000,00
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	345,07	23.11.2013	1.738.800,00	31.12.2013	1.738.800,00
MY WORLD EUROPE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	19	2.289,39	30.11.2013	6.396.455,61	31.12.2013	6.409.600,00
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	7	903,38	31.12.2013	896.179,41	31.12.2013	2.470.440,79
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	989,00	30.04.2014	6.666.817,53	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
SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	7	866,17	26.05.2014	1.044.406,80	26.11.2013	1.285.300,00
ŞEHRİZAR KONAKLARI	24	6.942,16	26.05.2014	51.334.513,05	18.08.2014	51.339.400,00
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	286,69	26.05.2014	283.263,95	25.03.2013	228.000,00
BİNALAR TOPLAMI	209	32.415,93		120.744.908,38		135.262.468,70

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 MAHALLESİ'NDE 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	7	108.381,24	25.02.2008	15.419.913,80	31.12.2013	33.221.560,70
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 CİDE'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	160.645.491,52	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, ÜMRANİYE'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, ARNAVUKKÖY 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	35.561.932,73	11.07.2014	40.710.000,00
TEKİRDAĞ, ÇORLU, KAZIMIYE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	29.390,35	24.03.2006	4.726.033,78	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, BAHÇELİEVLER YENİBOSNA MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	36.322,34	28.05.2014	66.198.194,44	21.05.2014	63.564.095,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	1.788,00	28.05.2014	7.295.040,00	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, ODUNPAZARI, 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
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, 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	408	9.478.308,24		5.072.510.969,73		5.398.157.025,11

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	SİYAHKALEM
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 (ÖZİİ KF ~ ÖZ-KAR)
14	NİDAKULE ATAŞEHİR	02.03.2016	TAHİNCİOĞLU ~ KOZKEN
15	AVRUPA KONUTLARI TEM-2	02.03.2016	ARTAŞ
16	GÖL PANAROMA EVLERİ	11.07.2016	BE-MA
17	FATİH YEDİKULE	08.05.2016	EGE YAPI ~ MYMETROPOL ~ SENA ~ RIUKTOR
18	SEYRANŞEHİR	14.03.2016	MAKRO ~ AKYAPI
19	BAHÇEKENT FLORA	01.12.2016	İZKA ~ DAĞ ~ SİTAR
20	KAYABAŞI 3. ETAP	02.01.2017	İNTAYA ~ İNTES ~ EYG
21	ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME	03.09.2018	ÖZAK ~ YENİGÜN ~ ZİYLAN
22	KAYABAŞI 4. ETAP	28.10.2017	MAKRO ~ AKYAPI
23	HOŞDERE 3. ETAP	29.11.2017	CIHAN ~ KONUT YAPI
24	SOFALOCA	21.02.2017	BAŞ YAPI ~ SOLAR YAPI
25	KOCAELİ DERİNCE	27.02.2018	KUMUŞOĞLU ~ TOKAL

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	UNIKONUT	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	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİ ADI
1	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	09.10.2014	İLGİN
2	KÖRFEZKENT 3	19.12.2015	MUSTAFA EKŞİ ~ AYDUR
3	ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI	06.10.2014	TURYAPI
4	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	07.12.2015	EGEMEN
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	16.03.2016	İLGİN
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	07.12.2015	ZEK-SAN
7	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	06.10.2015	BİNBAY ~ ZİRVE
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	01.02.2016	TÜRKERLER
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	12.11.2015	ALTINDAĞ
10	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ	12.11.2015	MAKSEM - CENT

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

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) BAŞİŞEHİR PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
4	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"(YENİ DOĞUŞ) UNIKONUT 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 AYAZAĞA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 10622 ADA 1 PARSEL (AKDENİZ İNŞ.) 5322 ADET BAĞ. BÖL. (MASLAK 1453)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
11	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 800/11 PARSEL (DUMANKAYA İNŞ.) DUMANKAYA MİKS PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
12	"İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ESKİ TEKEL LİKÖR FABRİKASI ARAZISI 1199/230 PARSEL (VIATRANS-MEYDANBEY)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
13	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (MAKRO-AKYAPI) 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) Özülke	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" (TAHİNCİOĞLU-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 ADAİÇİ 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 AVCIILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BE-MA İNŞ.) (1 adet parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
30	"İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EGE YAPI-MYMETROPOL-SENA-BUKTOR) 2384 ada 4 parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
31	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 536/3 1 adet parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
32	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İntaya-İntes İnş. 3 adet parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
33	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 5 adet parsel hoşdere PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
34	İSTANBUL İli, ZEYTİNBURNU İlçesi KAZLIÇEŞME Mevkiinde 2 ADET PARSEL (arsa) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
35	"İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE VE REKREASYON ALANI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 3 adet parsel (arsa) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
36	ATAŞEHİR MERKEZ BİNA 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
37	SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
38	NOVUS 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	KIRKLAERELİ LÜLEBURGAZ ÇARCI TİCARET MERKEZİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
41	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGE 2.ETAP KONUTLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İKMAL İNŞAATI İŞİ" EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
42	"İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ (GAP İNŞAAT)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
43	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İNŞ. İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞ. İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
44	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT, SOSYAL DONATI İNŞ. VE ATAŞEHİR İLÇESİ BÖLGE PARKI İNŞ. İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
45	"İSTANBUL AVCIILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (1İSTANBUL PROJESİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
46	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR (SOYAK İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
47	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGESİ 4.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" PARK YAŞAM PROJESİ (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
48	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR 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 AVCIILAR İLÇESİ FİRÜZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
54	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENİYURT HOŞDERE MAHALLESİ 16 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
55	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENİYURT 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 MIMARSINAN 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 ESENİYURT İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY ve AYAZAĞA MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ 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	KIRKLAERELİ 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.