

FAALİYET RAPORU

Eylül - 2015



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2015 - 30.09.2015 TARİHLERİ

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İçindekiler

Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları	2
Şirket Hakkında	5
Şirket Konusu	6
Gelir Paylaşımı Modeli	14
Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli	22
Yönetim Kurulu	23
Yönetim Kurulu	23
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	25
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	26
Üst Düzey Yönetim	30
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	32
2014 Yılı Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler	32
İdari ve Adli Yaptırım	32
Pay Geri Alım Programı	33
Ar-Ge Faaliyetleri	33
KEY Ödemeleri	33
Şirketimize açılan davalar	33
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	43
Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:	43
Birinci tertip kanuni yedek akçe	43
Birinci temettü	43
İkinci temettü	44
İkinci tertip kanuni yedek akçe	44
Bilgilendirme Politikası	45
Amaç ve Kapsam	45
Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları	45
Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler	46
Yetki ve Sorumluluk	46
İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar	46
Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar	47

İÇİNDEKİLER

Yatırımcı İlişkileri Birimi	48
Özel Durum Açıklamaları	49
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	49
İnsan Kaynakları ve Politikası	53
Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız	56
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	57
Kalite Politikamız	58
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	59
İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	70
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	85
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	87
Bağımsız Bölüm Satışları	88
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	89
Güncel Projelerimiz	89
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	89
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	89
Portföy Sınırlamaları	89
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	90
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	90
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	90
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	93
Ekler	94
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	94
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	94
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	94
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	94
5. Bina Stokları Özet Tablosu	94
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	94
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	94
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	94
Yasal Uyarı	95

Tablo ve Grafikler

<i>Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)</i>	10
<i>Finansal Oranlar</i>	11
<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı</i>	13
<i>Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı</i>	17
<i>Devam En Projelerin Değerine Göre Dağılımı</i>	18
<i>Proje Durum Grafikleri</i>	18
<i>Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	19
<i>İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	21
<i>Kurumsal Yönetim Komitesi</i>	26
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi</i>	27
<i>Denetimden Sorumlu Komite</i>	27
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi</i>	51
<i>Grafik:1.Küresel Politika Faizleri (Yüzde)</i>	63
<i>Grafik 2 .Küresel Büyüme Hızı (Yıllık Yüzde Değişimler)</i>	64
<i>Tablo 1. Küresel Büyüme Tahminleri</i>	65
<i>Grafik 3. TÜİK Verilerine Göre Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH,%)</i>	66
<i>Grafik 4. Yıllık Enflasyon Oranları (TÜİK Verilerine Göre)</i>	67
<i>Grafik 5. Türkiye iş gücü göstergeleri (Mevsimsel Düzeltilmiş)</i>	69
<i>Tablo 2.Türkiye'nin Kredi Notları (12.Ekim.2015-Döviz Cinsinden)</i>	70
<i>Grafik 6. GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı (2013-2014)</i>	72
<i>Grafik 7. Ülkelerin Demografik Potansiyeli (Yüzde Pay-2050 Tahminleri)</i>	73
<i>Tablo 3. Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (TÜİK)</i>	74
<i>Grafik 8. İnşaat Sektörü Ciro Endeksi</i>	76
<i>Grafik 9. İnşaat Sektörü Üretim Endeksi</i>	77
<i>Tablo 4. İnşaat Ciro ve Üretim Endeksi</i>	77
<i>Grafik 10. Konut Satış Sayıları-Satış Çeşidine Göre (2011-2015)</i>	78
<i>Grafik 12. Beş Büyük İl Bazında Konut Satışları</i>	80
<i>Grafik 13. Hane Halkı Yükümlülükleri (GSYH Yüzde/2006-2013)</i>	81
<i>Grafik 14. Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı</i>	82
<i>Grafik 15.Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)</i>	82
<i>Tablo 5. Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Eylül2014-2015)</i>	83
<i>Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller</i>	87
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı</i>	90
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi (Lot)</i>	91
<i>GYO Endeksi</i>	92





Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları

Değerli Ortaklarımız,

Yılın ilk 9 aylık dönemini, hedeflerimizi yakalamak konusunda gösterdiğimiz azimle arkamızda bırakıyoruz. Ne mutlu ki, geriye dönüp baktığımızda bizleri, ortaklarımızı ve Şirketimizi takip edenleri memnun edecek sonuçlarla karşılaşıyoruz. Aslına bakarsanız bu bizim olduğu kadar, sektörün de istediği ve ihtiyacı olan nitelikteki konutları üretmeye devam ettiğimiz ve doğru yolda olduğumuzun bir ispatı niteliğinde. Geçen yılsonunda koymuş olduğumuz 2015 yılı hedeflerine baktığımızda; 3. çeyrek dönemi itibarıyla 7.717 adetlik satış ve 4,29 milyar TL tutarında bir ciro öngörmüştük. Gerçekleşen tabloya baktığımızda, bu hedefin 8.106 adetlik satış ve 4,76 milyar TL tutarında bir ciro ile geçildiğini görmek tutarlı duruşumuzun bir sonucu.

Yaz dönemine denk gelen bir çeyrek olmasına rağmen dolu bir gündemimiz mevcuttu. Temmuz ayında anahtar teslimi projemiz Ispartakule Emlak Konutları'nı satışa sunduk. 1.500 adet konuta gelen talep her zamanki gibi kuvvetliydi. 14.000 âdete yakın ön başvuru aldık ve projenin satışını tamamladık. Ankara Yenimahalle İstasyon gelir paylaşımı projemizin sözleşmesi imzalandı. İstanbul Kâğıthane ihaleimize ait sözleşme de yine yüklenicisi ile Temmuz ayı içinde imza edildi. Aynı ayda, İstanbul Kayabaşı 5. Etap projemizin de sözleşmesi imzalandı ve yukarıda saydığımız diğer projelerin de yer teslimleri Şirketimiz tarafından yüklenicilerimize gerçekleştirildi. Bununla birlikte devam etmekte olan Köy projemize ait yeni yapı ruhsatları da bu dönemde alınmaya devam etti.



Ağustos ayı içerisinde de Ankara Mühye projemizin sözleşmesini imzaladık ve yer teslimini gerçekleştirdik. Maslak 1453 projesinde de Şirketimiz payı toplam geliri, 1,52 milyar TL'den 1,62 milyar TL seviyesine yükseldi. Bu, 100 milyon TL tutarında önemli bir artışa işaret ediyor. İlaveten, Ankara Çankaya Çayyolu ve Denizli Merkezefendi gelir paylaşımı projelerimizin ihalelerinin ikinci oturumunu da Ağustos ayında tamamlayarak ihale süreçlerimize hız kesmeden devam ettik.

Eylül ayı itibariyle de Başakşehir'deki projelerimizden Evvel İstanbul ve Park Mavera projelerinin ikinci etaplarının yapı ruhsatlarını

almış bulunuyoruz. Konumu itibariyle sektörü heyecanlandıran Üsküdar Barbaros arsası Gelir Paylaşımı projesi ihalesi birinci oturumunda, 79 firmanın rekor katılımına ve 45 adet teklife şahit olduk. Bu rekabetin sonucunda, ihalenin ikinci oturumunda yüksek bir Şirket payı toplam gelirine ulaşmış olduk. Aynı dönemde, anahtar teslim projelerimizden; “Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap, Emlak Konut Ispartakule Evleri ve Ayazma Emlak Konutları” projelerinde yer alan toplam 413 adet konutun kura usulü satışına gelen 10.000'e yakın başvuru ise özellikle hitap ettiğimiz orta gelir grubundan gelen konut talebinin ne kadar kuvvetli olduğunun bir kanıtı niteliğindeydi.

Emlak Konut GYO A.Ş. olarak özellikle halka açıldığımız ilk günden beri uluslararası finans ve sermaye piyasalarını çok yakından takip ediyoruz. Serbest piyasa mekanizmasını, bunu etkileyen faktörleri ve dünya ekonomisine yön veren dinamikleri sürekli gözlemliyoruz. Bu çerçevede, borsada işlem görmekte olan her şirketin taşıması gereken sorumluluk bilinciyle, piyasalarda yaşanan aşırı fiyat hareketlilikleri ve dalgalanmalardan yatırımcılarımızı korumak görevlerimizin başında geliyor. Bu hassasiyetle başlatmış olduğumuz hisse geri alım politikasını şimdiye kadar aktif bir şekilde sürdürdük. Son olarak, Ağustos ayında yapmış olduğumuz ve toplamı 9,2 milyon adeti bulan hisse geri alımlarıyla birlikte şimdiye kadar yapmış olduğumuz geri alım toplamı 120 milyon adet hisseye ulaşmış bulunmaktadır. Ayrıca bu programı, yine gerekli görülmesi durumunda kullanılmak üzere yılsonunu da kapsayacak şekilde uzatma kararı alınmıştır.

Finansal sonuçlar açısından baktığımızda ise, 2015 üçüncü çeyrek faaliyetlerimiz sonucunda ana gelir kalemlerimiz olan Batışehir ve Dumankaya Miks projelerimizdeki geçici

kabullerin tamamlanmasıyla beraber bu dönemi 416,8 milyon TL kar ile kapatmış oluyoruz.

Sözlerimi bitirirken, Şirketimiz Emlak Konut'un bugünlere kadar gelmesinde ve ayrıca gelecek vizyonumuza katkılardan ötürü, Yönetim Kurulu'muza ve tüm çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım. Tüm paydaşlarımız için katma değer oluşturmayı sürdürürken, başarı

hikâyelerimizin üstüne yenilerini eklemeye; şirketimizi büyötmeye ve yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ile devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Murat Kurum

ŞİRKET HAKKINDA



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

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

Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa

stoku açısından Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Faaliyetlerimizde sosyal amaçlı projelerin üretilmesi de ana prensiplerimiz arasındadır. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Bu konuda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana hedefimizdir.

Şirketimizin 3.800.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.

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



ŞİRKET FAALİYET KONUSU



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

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

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

Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun, Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488-221070 MERSİS Numarası: 5669-3333-4423-6524)

Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.

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

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

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

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

MERKEZ: ATATÜRK MAH. ÇİTLENBİK CD. NO: 4

ATAŞEHİR - İSTANBUL

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

Tel : 0216 579 1515

Faks 1 : 0216 579 1699

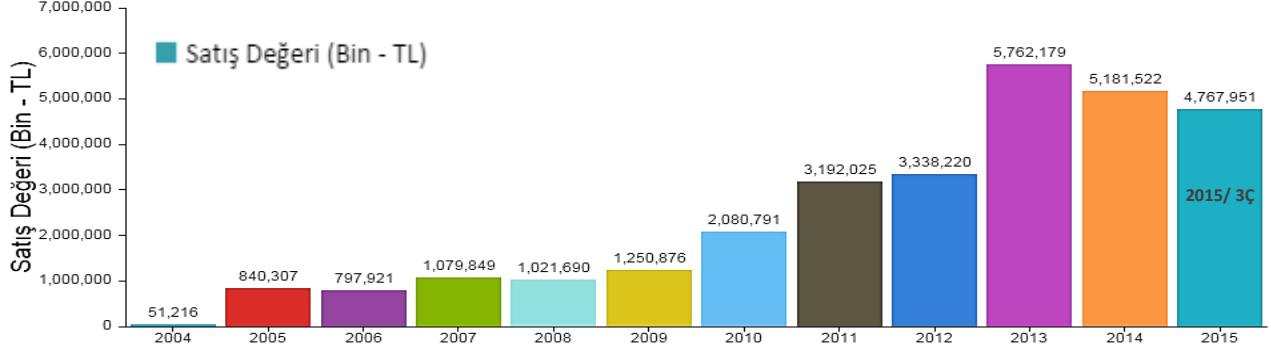
Faks 2 : 0216 456 4875

e-posta : info@emlakkonut.com.tr

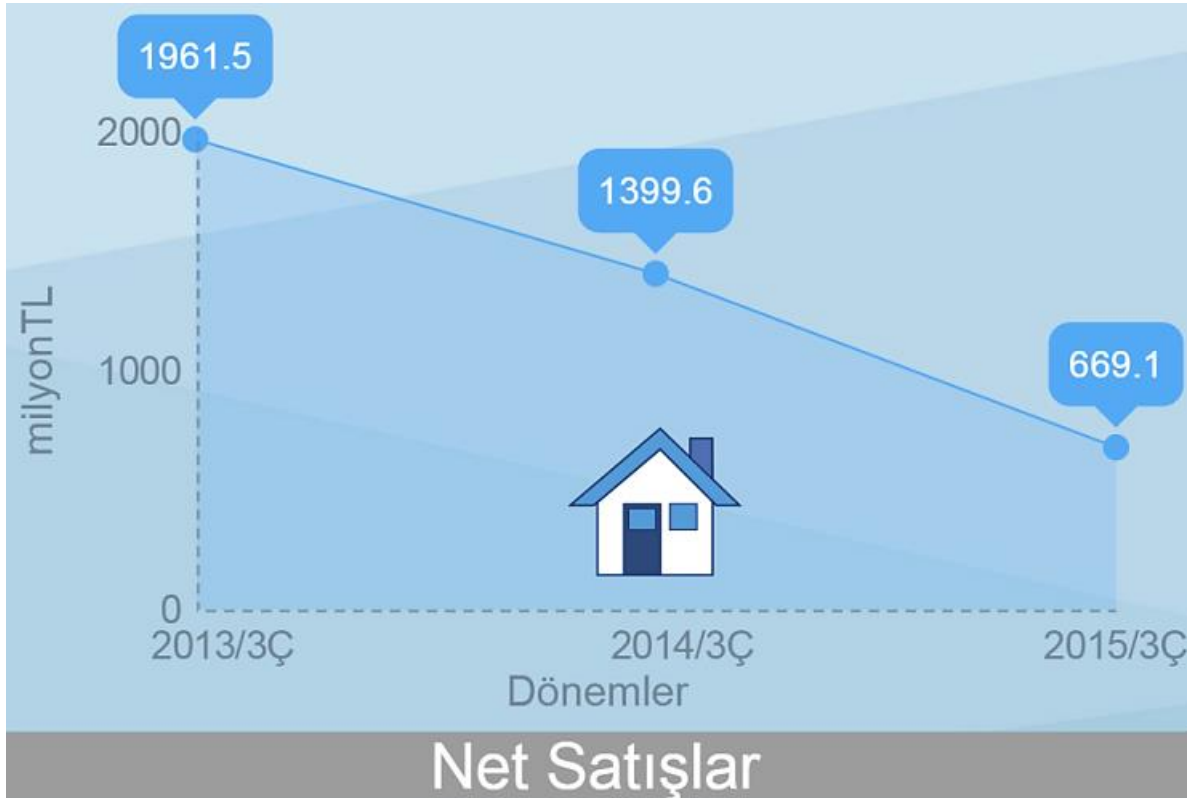
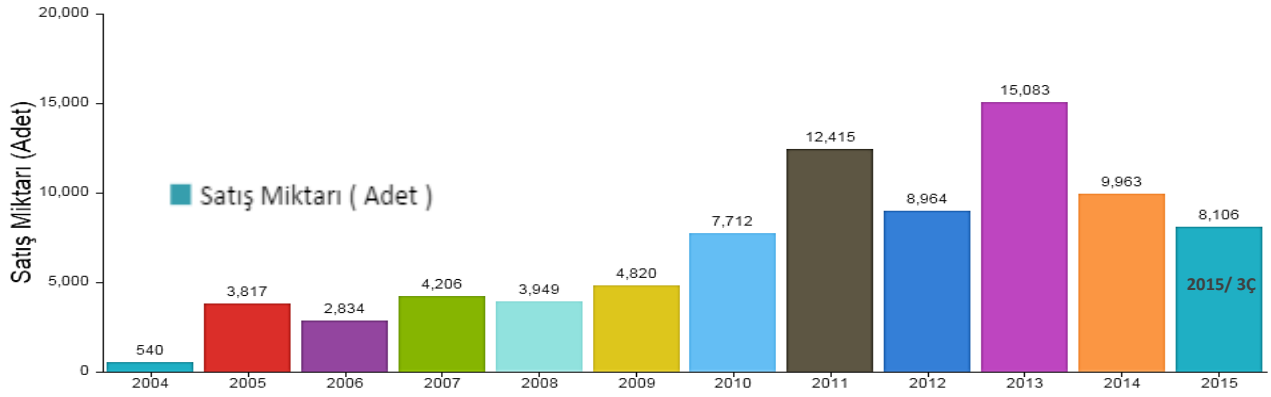
Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

ÖZET FİNANSAL VERİLER

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yıllık Satış İcmali



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yıllık Satış Toplam Tutarı



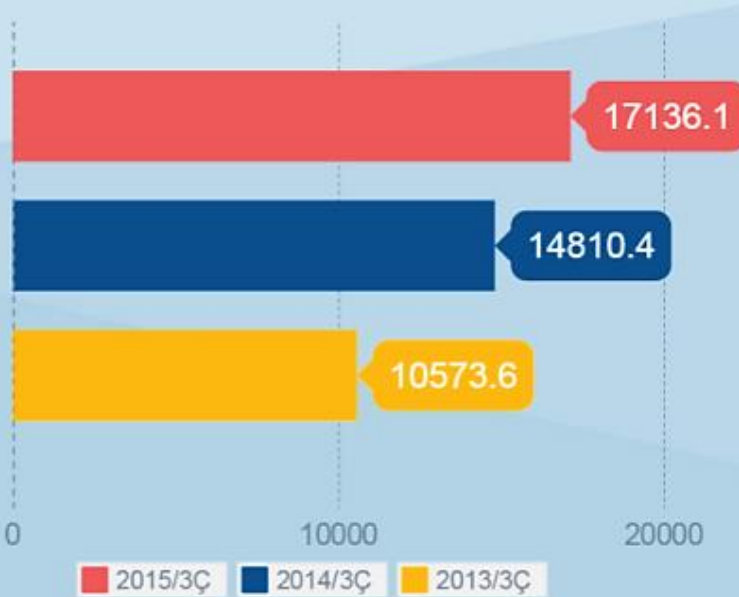
ÖZET FİNANSAL VERİLER

✓ Özsermayemiz

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



milyon TL



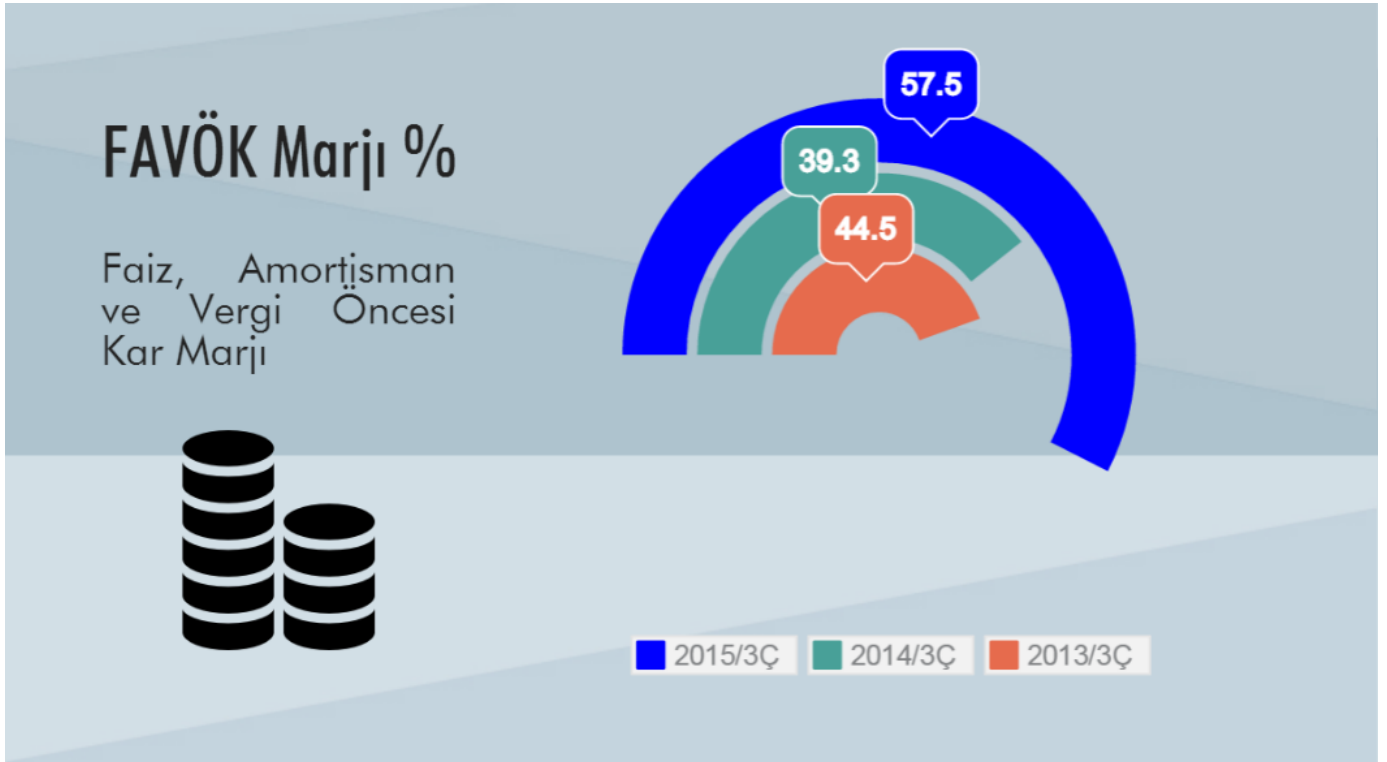
Toplam Varlıklar

Yıldan yıla toplam varlıklarımız gittikçe güçlendi.

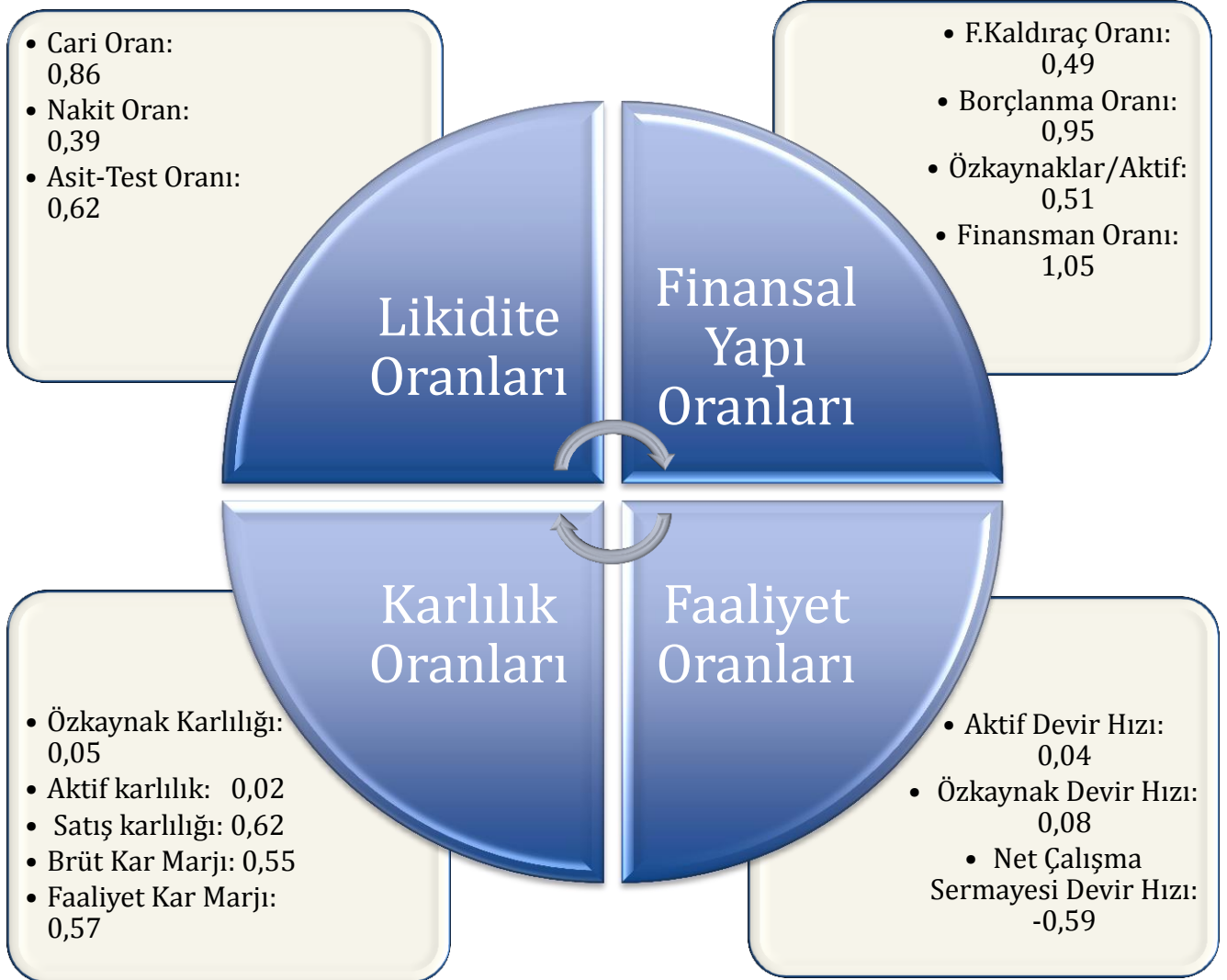
ÖZET FİNANSAL VERİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyonTL)

Finansal Veriler	2015/3Ç.	2014	2013	2012
Gelir Tablosu				
Net Satışlar	669,1	1.804,5	2.331,1	1.004,6
FAVÖK	384,6	749,0	1.004,4	529,8
FAVÖK Marjı	%57,5	%41,5	%43,1	%52,7
Dönem Karı	416,8	954,4	1.060,5	523,4
Bilanço				
Toplam Aktifler	17.136,1	14.953,5	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	8.789,6	8.751,3	8.353,6	4.392,3



Finansal Oranlar



EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

ORTA ve ÜST ORTA GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	• 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	• TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek ◦ İhale süreci olmaksızın arsa alabilme, ◦ Emlak Konut tarafından geliştirilmeye en uygun arsalara erişim imkânı. • TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etme • İhtiyaç olması halinde 3. kişilerden de arsa satın almak
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek • Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek

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

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

Logomuz;



**Planlı ve nitelikli çağdaş
şehircilik anlayışını,**



**Huzurlu ve güvenli yuva
sıcaklığını,**



Yeşile ve çevreye olan duyarlılığı

simgeler.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama (İmtiyazlı)	253.369.919,00	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,67
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.109.347,05	192.510.934.705	50,66
Diğerleri	B	Hamiline	59.895,60	5.989.560	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100



Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi “Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise ‘Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli ’dir. 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 tamamlanması hedeflendiğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.
- Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet ve risk kontrolü gibi unsurları içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri ve denetimi açısından da önemli bir katkı sağlamaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları TOKİ’den, Emlak Bankası’ndan aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay verildiğinde eklenir.
- Şirketimizin 62 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

Gelir Paylaşımı Modeli

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



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ihalesi **2014 yılında** tamamlanmış olup sözleşmesi 2015 yılı 1. Çeyrek dönemi içerisinde **imzalanmış** olan proje bilgisi şöyledir;

“İstanbul Bahçelievler Yenibosna Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 27.10.2014 tarihinde, 2. Oturumu 03.11.2014 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **“DOĞA ŞEHİRCİLİK İÇ VE DIŞ TİC. A. Ş. ~ BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TUR. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 440.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 171.600.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %39,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 09.01.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 20.01.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

“İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 03.03.2015 tarihinde, 2. Oturumu 13.03.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **“TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ TAHİNCİOĞLU YAPI İNŞ. A.Ş. ~ NİDA İNŞAAT VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 3.672.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 1.876.392.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %51,10 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 03.06.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 15.06.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“İstanbul Hoşdere 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 17.03.2015 tarihinde, 2. Oturumu 26.03.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **“DAĞ MİMARLIK YAPI GAYR. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜHENDİSLİK MÜT. TİC. VE SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 1.090.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 275.334.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %25,26 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 26.05.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 05.06.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“İstanbul Başakşehir Kayabaşı 6. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 24.03.2015 tarihinde, 2. Oturumu 31.03.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **“ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.”** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 876.000.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 350.400.000,00TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %40,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 25.05.2015 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 01.06.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

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

“Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 30.04.2015 tarihinde, 2. Oturumu 08.05.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. A.Ş. ~ ÇİFTAY İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 4.194.550.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 1.258.365.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%30 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 09.07.2015 tarihinde imzalanmış, yer teslimi 20.07.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“İstanbul Kağıthane Seyrantepe Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 21.04.2015 tarihinde, 2. Oturumu 05.05.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş.& GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.300.000.000 TL TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 637.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%49 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 14.07.2015 tarihinde imzalanmış yer teslimi 27.07.2015 Pazartesi tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“Başakşehir Kayabaşı 5. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 30.04.2015 tarihinde, 2. Oturumu 08.05.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ NİDA İNŞ. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.072.600.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 407.588.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%38 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 20.07.2015 tarihinde imzalanmış yer teslimi 29.07.2015 Pazartesi tarihinde gerçekleştirilmiştir.

“Ankara Çankaya Mühye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 1. Oturumu 16.04.2015 tarihinde, 2. Oturumu 22.04.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"MAKRO İNŞ. TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 2.600.000.000,00 TL TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 1.040.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):%40 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 05.08.2015 tarihinde imzalanmış yer teslimi 17.08.2015 Pazartesi tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ihalesi **2015 yılı 3. Çeyrek dönemi** içinde tamamlanmış olup sözleşmesi **imzalanan** proje bilgileri şöyledir;

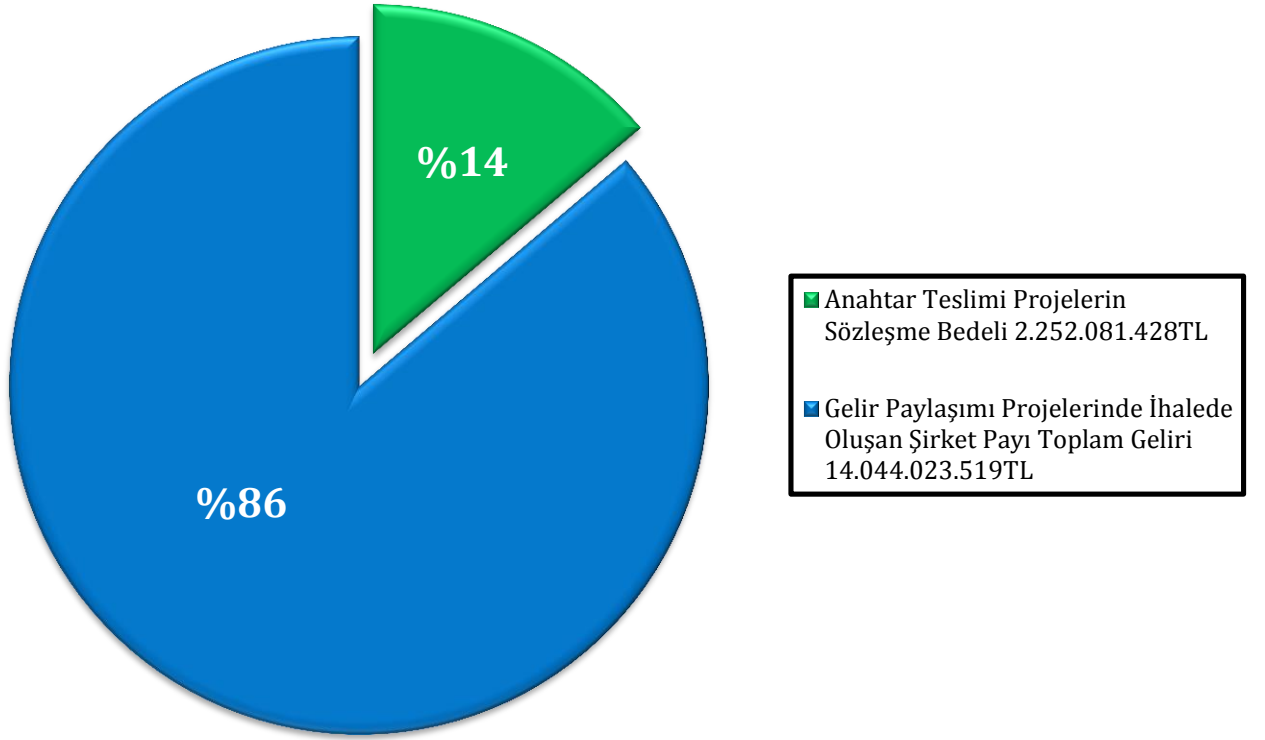
"Denizli Merkezefendi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 13.08.2015 tarihinde, 2. Oturumu 20.08.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"TEKNİK YAPI KONUT SAN. VE TİC. A.Ş. ~ TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR SAN. VE TİC. A.Ş. ~ UCD YAPI A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI"** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 514.727.778,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 92.651.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %18,00 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 14.09.2015 tarihinde imzalanmıştır. Yer teslimi 29.09.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

"Ankara Çankaya Çayyolu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 06.08.2015 tarihinde, 2. Oturumu 17.08.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"YP İNŞAAT A.Ş."** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 545.454.545,00 TL TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 180.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %33 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi 08.10.2015 tarihinde imzalanmıştır. Yer teslimi 19.10.2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ihalesi **2015 yılı 3. Çeyrek dönemi** içinde tamamlanmış olup sözleşmesi henüz **imzalanmamış** proje bilgileri şöyledir;

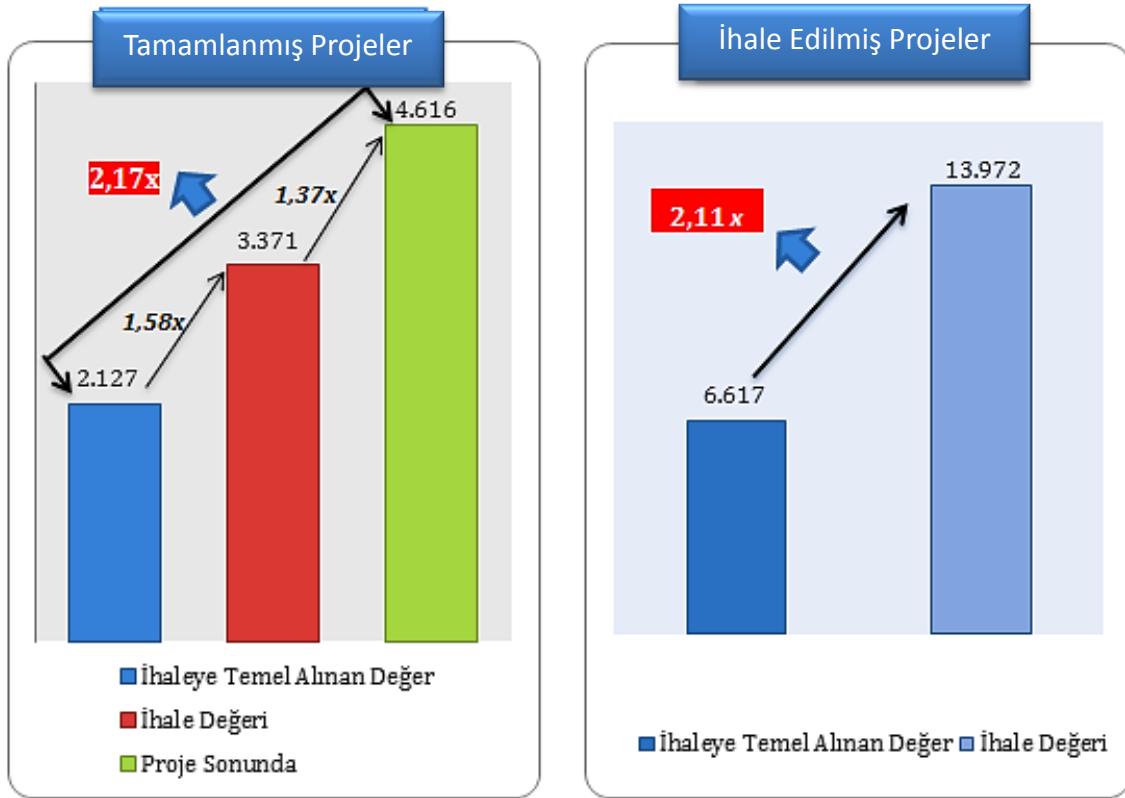
"İstanbul Üsküdar Barbaros Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumu 08.09.2015 Salı günü gerçekleşmiştir. 2. Oturumu 18.09.2015 tarihinde yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif **"ELTES İNŞ. TESİSAT SAN. VE TİC. A.Ş. & ISTLİFE YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI."** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 810.000.000 TL TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 406.215.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): %50,15 olarak verilmiştir. Proje sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı



İhale Edilmiş Yapımı Devam Eden Projeler

İŞ MODELLERİ



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



Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

İŞ MODELLERİ

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	NİHAİ PROJE DEĞERİ (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	İSTANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000
30	EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	177.362.987
31	EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32,00	166.077.766
32	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	42.910.000	73.328.640	30,00	83.925.799
33	DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,50	86.210.259
Toplam		2.127.060.602	3.371.412.043		4.616.450.723
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				33,94	

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	237.485.823	375.337.542	50,00	1,58
2	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
3	BATİSEHİR	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	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	1,49
7	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		1.900.435.320	3.156.346.542	Ortalama Çarpan	1,66
8	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
9	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
10	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	1,58
11	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLERİ	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
12	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
13	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	2,22
14	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
15	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		730.622.681	1.502.151.270	Ortalama Çarpan	2,06
16	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME *	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
17	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
18	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
19	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
20	KOCAELİ, DERİNCE *	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
21	KARTAL, YAKACIK *	85.030.299	123.900.000	26,00	1,46
2014		1.105.590.653	2.406.418.500	Ortalama Çarpan	2,18
22	BAHÇELİEVLER, YENİBOSNA *	63.564.095	171.600.000	39,00	2,70
23	İSTİNYE SARIYER *	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
24	HOŞDERE 4.ETAP *	115.680.485	275.334.000	25,26	2,38
25	KAYABAŞI 6.ETAP *	115.200.000	350.400.000	40,00	3,04
26	KONYA MERAM *	85.000.000	211.500.000	30,00	2,49
27	İSTANBUL KAĞITHANE *	115.953.466	637.000.000	49,00	5,49
28	ANKARA YENİMAHALLE *	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
29	BAŞAKŞEHİR 5TH STAGE *	117.420.000	407.588.000	38,00	3,47
30	ANKARA MÜHYE *	328.314.175	1.040.000.000	38,00	3,17
31	DENİZLİ MERKEZEFENDİ *	74.738.419	92.651.000	38,00	1,24
32	ANKARA ÇANKAYA *	95.156.250	180.000.000	38,00	1,89
33	İSTANBUL ÜSKÜDAR * ⁽¹⁾	85.003.711	406.215.000	38,00	4,78
2015		2.880.300.601	6.907.045.000	Ortalama Çarpan	2,40
TOPLAM		6.616.949.255	13.971.961.312	Çarpan	2,11

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



Emlak Konut 2004 yılından bu yana 28 Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 14' ü tamamlanmıştır ve diğer 14 proje için çalışmalar devam etmektedir. Tamamlanan 14 Anahtar Teslimi projesinde toplam 9723 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmiştir. Tamamlanan Anahtar Teslimi Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Sultanbeyli Emlak Konutları, Alemdağ Emlak Konutları, Tuzla Emlak Konutları 1, Gebze Emlak Konutları 2, Tuzla Emlak Konutları 2, Körfezkent 2, Gebze Emlak Konutları 1, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Selimpaşa Emlak Konutları, Burgazkent, Lüleburgaz Çarşı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir.

Yapım-inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp sözleşmesi imzalanmış olan Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli Projelerinin isimleri; Körfezkent 3, Ataşehir Resmi Kurum Binası, Bahçekent Emlak Konutları 1, Bahçekent Emlak Konutları 2, Bahçekent Emlak Konutları 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 1, Emlak Konut Başakşehir Evleri 2, Emlak Konut Başakşehir Evleri 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 4, Körfezkent 4. Etap, Ayazma Emlak Konutları, Emlak Konut Ispartakule Evleri, Emlak Konut Başakşehir Evleri ve Esenler Emlak Konutları olarak onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu

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

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

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

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

YÖNETİM KURULU

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

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

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

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

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin ilgili bölümünde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır.

Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır. 6 Nisan 2015 tarihli genel kurulumuzda aşağıdaki yönetim kurulu üyeleri göreve getirilmiştir.

Yönetim Kurulumuz

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

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme' nin maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden de sorumludur. Şirketimiz 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.

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

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

01.01.2015 - 30.09.2015 tarihleri arasında **160 karar**, **01.07.2015 - 30.09.2015** tarihleri arasında ise **37 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

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

Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2015 ile 30.09.2015 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır.

Oy - Azlık Hakkı

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

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

Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

Emlak Konut GYO A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun yayınladığı Kurumsal Yönetim İlkelerine ve düzenlemelerine uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir. Bu amaçla; organizasyon, ilkeler ve yönetsel çalışmalar olarak ifade edebileceğimiz uyum aşamaları hayata geçirilmiştir. Kurumsal Yönetim İlkelerinin ana kuralları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve sorumluluk ile ilgili faaliyetlerimiz mevzuat değişene kadar eski, mevzuat değiştikten sonra yeni haliyle uygulanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından; SPK'nın 30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Seri: IV No:56 sayılı 'Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişken Tebliği' kapsamında şirketimizde düzenleme çalışmaları aynı tarih itibarı ile başlatılmıştır. Daha sonra yürürlüğe giren(6362 sayılı,30.12.2012 de Resmi Gazetede yayınlanan) Sermaye Piyasası Kanununa bağlı olarak yapılan; Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği(3 Ocak 2014 Resmi Gazete Sayı: 28871) ile son şeklini alan düzenleme şirketimizce hayata geçirilmiştir. Söz konusu düzenlemede Borsada İşlem Gören şirketler 'Kurumsal Yönetim İlkeleri' uyumu konusunda sınıflamaya tutulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş 'Birinci Grupta Belirtilen' şirketler içinde yer almaktadır.

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'i ile düzenlenen kurumsal yönetim ilkelerine ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") uyumu, bu ilkelerin Şirket'te

uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 03.07.2015: 2015 yılı 2. Dönem (01.07.2015-31.12.2015) Personel Ücret Artışı hk. (Ücret Komitesi)

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 07.08.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hakkında yapılan toplantı
- 28.09.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hakkında yapılan toplantı

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite

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

Komite; ortaklığın muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Komite, her türlü iç ve bağımsız

denetimin, yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tedbirleri alır. Komitenin ilgili dönem içerisinde gerçekleştirdiği toplantı konuları ve tarihleri aşağıdaki gibidir:

- 07.08.2015: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı ile ilgili yapılan toplantı

Risk Yönetimi

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

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

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitemiz 2012 yılında oluşturulmuş olup, şirketimizin yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir. Risk önleme kapsamında Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılır.

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

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

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

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

Üst Düzey Yönetim

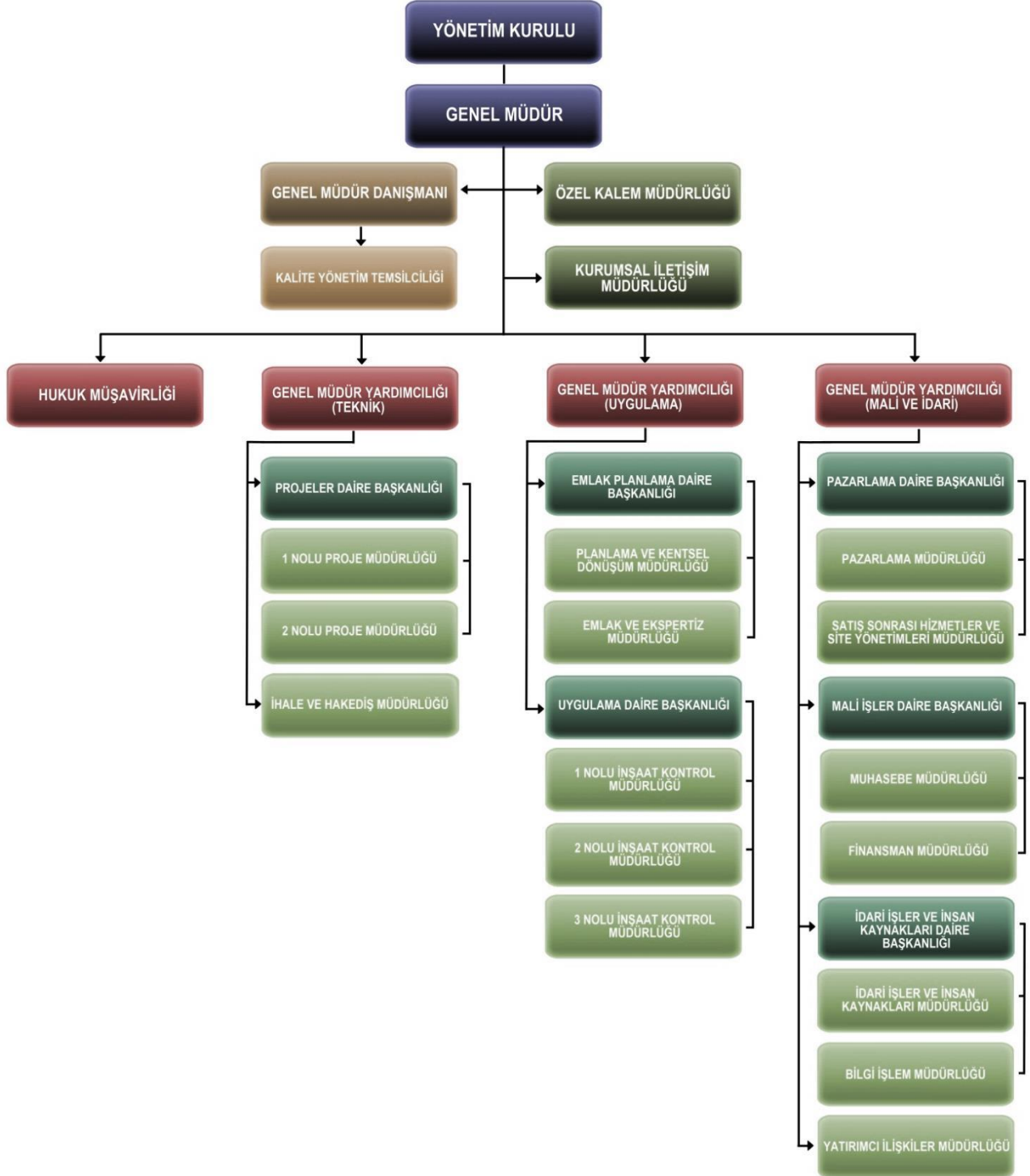
Üst düzey yöneticilerimiz ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile işletmemizin vizyon ve misyonu doğrultusunda hareketle görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibimiz, organizasyonumuz içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek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

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

- a) Etüd Proje Müdürü Hicran ÇAKMAK, Projeler Daire Başkanı,
- b) Etüd Proje Müdürlüğü Uzmanı İlyas Fehim ÇELİK, 1 Nolu Proje Müdür Vekili,
- c) Etüd Proje Müdürlüğü Uzmanı Yaşar ALTUN, 2 Nolu Proje Müdür Vekili,
- d) Emlak ve Planlama Müdürü Hakan GEDİKLİ, Emlak Planlama Daire Başkanı,
- e) Emlak ve Planlama Müdürlüğü Uzmanı Selçuk AYDEMİR, Planlama ve Kentsel Dönüşüm Müdür Vekili,
- f) Emlak ve Planlama Müdürlüğü Uzmanı Hakan BAKIRDAL, Emlak ve Ekspertiz Müdür Vekili,
- g) 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü Mustafa AŞIKKUTLU, Uygulama Daire Başkanı,
- h) Ekspertiz Müdürü Fatih KANİTOĞLU, 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü,
- i) 1 ve 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlükleri Uzmanı Alim KAPLANER, 3 Nolu İnşaat Kontrol Müdür Vekili,
- j) Pazarlama Müdür Vekili Zeynep BASA (Daire Başkanı), Pazarlama Daire Başkanı,
- k) Pazarlama Müdürlüğü Uzmanı Mehmet Akif AYDOĞAN, Pazarlama Müdür Vekili,
- l) 1 ve 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlükleri Uzmanı Yasemin ÜLKÜ, Satış Sonrası Hizmetler ve Site Yönetimleri Müdür Vekili,
- m) Muhasebe Müdürü Ercan ALİOĞLU, mevcut görevi uhdesinde kalmak üzere Mali İşler Daire Başkan Vekili,
- n) Finansman Müdürlüğü Uzmanı Mehmet AKAGÜNDÜZ, Finansman Müdür Vekili,
- o) İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü Halil İbrahim ŞAHİN, İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanı,
- p) Finansman Müdürü İzzet Gani KARAKAYA, İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü,
- r) İdari İşler ve İnsan Kaynakları Uzmanı Serdar BALA, Bilgi İşlem Müdür Vekili, olarak, 04.03.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevlendirilmişlerdir.

ÜST YÖNETİM

01.07.2015- 30.09.2015 tarihleri arasında Şirketimiz Üst Yönetimi'nde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.



Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler

2014 Yılı Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler

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

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

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

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

Sn. Erten YETİM tarafından açılış konuşmasını müteakip, ortaklara Genel Kurul'da kullanılabilecek oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında bilgi verilmiştir. Müteakibin toplantı, Sn. Ertan YETİM tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

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

İdari ve Adli Yaptırım

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

Pay Geri Alım Programı

Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Kurulunda kabul edilen ve 3 yıllık bir süreyi kapsayan, Şirket paylarının geri alımı maddesi çerçevesinde; 16 Haziran 2015 tarihli açıklamamızda, 18 Haziran - 30 Eylül 2015 tarihleri arasında, Şirketimizin gerekli gördüğü durumda geri alım yapabileceği duyurulmuştur.

Şirketimiz tarafından Geri Alım Programı çerçevesinde şimdiye kadar geri alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin toplam adedi 120.070.862,00 nominal paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı % 3,16 seviyesine ulaşmıştır.

Dönem içerisinde gerçekleştirilen hisse geri alımları aşağıdaki gibidir:

- 20.08.2015 tarihinde 2,39 TL- 2,45 TL fiyat Aralığından 5.755.245 adet alış işlem ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir.
- 24.08.2015 tarihinde 2,40 TL- 2,46 TL fiyat Aralığından 3.428.299 adet alış işlemi ortaklığımızca gerçekleştirilmiştir.

Ar-Ge Faaliyetleri

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

KEY Ödemeleri

01.07.2015- 30.09.2015 tarihleri arasında KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin talebi bulunmaması nedeniyle dönem içerisinde virman işlemi gerçekleştirilmemiştir.

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.01.2015- 30.09.2015** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **1.322,60** adettir.

Şirketimize açılan davalar

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

MASLAK 1453 PROJESİ

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

İst. 1. İdare Mahkemesi'nin 2010/2191 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin 18.08.2010 – 17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali, 5793 Sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 2985 Sayılı Kanun'un 4. maddesinin Anayasa Mahkemesi'nce iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak

katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. Mahkemenin iptal kararı Danıştay 6. Dairesi'nin 26.06.2014 tarihli 2013/4248 Esas, 2014/5118 K. sayılı kararı ile onanmış olup onama kararı aleyhine müracaat edilen karar düzeltme talebinin neticesi beklenmektedir.

2. TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi,

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

3. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

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

4. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

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

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/1913 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondulu 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. Mahkeme 25.11.2013 tarihli kararı ile davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiş, davacı yanın temyiz talebi üzerine, Danıştay 6. Daire, 18.09.2014 tarihinde onama kararı vermiş olup İdare Mahkemesinin red kararı kesinleşmiştir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

1.TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

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

2.TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi,

İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2013/2478 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mah., Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada Şirketimiz, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. 20.05.2015 tarihinde keşif yapılmış olup bilirkişi raporu beklenmektedir.

3.TMMOB Orman Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi,

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/268 E. sayılı dosyası ile TOKİ, Milli Savunma Bakanlığı, Maliye Bakanlığı aleyhine, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan, Milli

Savunma Bakanlığı'na tahsisli 34 adet taşınmazın, TOKİ'ye devrine dair işleme olur veren Bakanlığın 09.02.2010 tarih ve 3075-10 sayılı yazısında belirtilen işlemi ile, bu işleme dayanılarak taşınmazların TOKİ'ye devrine dair 04.11.2010 tarih 37014 sayılı Maliye Bakanlığının yazısında geçen Olur işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, 20.11.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Mahkeme 15.07.2015 tarihinde Şirketimizin, Siyah Kalem Müh.'in ve Türkiye Ormancılar Derneği'nin müdahale taleplerini kabul etmiştir.

KUASAR PROJESİ

1.TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

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

2.Serdar Bayraktar ve arkadaşları,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/260 E. sayılı dosyasıyla, Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaza ait 19.06.2013 tarih ve 6186 sayılı olur ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı İdareler yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 11.02.2014 tarihli kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir. Mahkemece bilirkişi incelenmesi yaptırılmış olup bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir.

3.TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

İSTANBUL/KAPADIK MEVKİİ

1. Avcılar Belediye Başkanlığı

Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/6332 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması, iptali ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile birleştirilmesi talebiyle açılan davada, mahkemece davanın TOKİ'ye ve Şirketimize ihbarına karar verilmiş olup, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 02.04.2014 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Yapılan keşif sonucu tebliğ edilen bilirkişi raporuna itirazlarımız sunulmuştur. Bilirkişi raporu doğrultusunda 01.12.2014 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması kararı verilmiş, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, YD kararına itirazımızın reddine karar vermiştir. 02.03.2015 tarihinde de yeniden bilirkişi incelemesi yapılması ve duruşma talep edilmiştir.

2. Avcılar Belediye Başkanlığı,

Danıştay 6. Dairesi'nin 2012/4041 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş, 23.09.2013 tarihinde bağlantı istemi kabul edilerek (2013 planına ilişkin açılan) 2013/6332 E. sayılı dava ile birlikte inceleme kararı verilmiştir. Davalı yanında davaya katılmak üzere 09.04.2015 tarihinde Şirketimiz adına müdahale talebinde bulunulmuş olup mahkeme 29.06.2015 tarihinde müdahale talebimizin kabulüne karar vermiştir.

İSTANBUL/KAYABAŞI

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

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

İSTANBUL/ZEYTİNBURNU

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

2. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan ve 09.04.2014 – 08.05.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 26.03.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, 27.05.2015 tarihinde müdahale istemimiz kabul edilmiştir. Dava İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile birlikte görülmektedir. 08.07.2015 tarihinde keşif yapılmış olup bilirkişi raporu beklenmektedir.

KARTAL PROJESİ

1. S.S. İstanbul Anadolu Yakası Kumcular Üretim ve Paz. Kooperatifi

İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 2013/2105 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1,4,5,6 parseller,675 ada 1,2,3 parseller,676 ada 108 parsel,720 ada 2,4,8,19,34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 27.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiştir.

2. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2013/685 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Kartal ilçesi sınırları içerisinde 674 ada 1,4,5,6 parseller,675 ada 1,2,3 parseller,676 ada 108 parsel,720 ada 2,4,8,19,34 parseller ile yakın çevresi ve plan notlarına ilişkin olarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 05.11.2012 tarih ve 16997 sayılı işlemin yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davadır. Şirketimiz davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkeme 16.04.2015 tarihli kararı ile davanın reddine karar vermiştir.

FİNANS MERKEZİ PROJESİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E.sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dâhilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Müdahale talebimiz kabul edilmiş olup ve yargılama devam etmektedir.

2. TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2012/1672 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ümraniye ve Ataşehir sınırları dahilinde, İstanbul Finans merkezi olarak bilinen bölgeye ait 25.06.2012-24.07.2012 tarihleri arasında ilan edilen 1/5000 İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama imar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Bu dava İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile bağlantılı olduğundan dosya esası kapatılarak dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2014/1102 Esasına kaydedilen dosyada mahkemece, aynı mahkemenin 2013/621 sayılı dosyasında görülmekte olan davada yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda verilecek esas kararın işbu davada verilecek kararı etkileyeceği anlaşıldığından, anılan dava dosyasında alınacak bilirkişi raporuna göre değerlendirme yapılarak esas hakkında bir karar verildikten sonra işbu davanın karara bağlanmasına, bu aşamada davanın bekletilmesine karar verilmiştir.

BURSA/OSMANGAZİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi,

Danıştay 6. Dairesi'nin, 2012/4341 E. sayılı dosyası ile Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine, Başbakanlık Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.02.2012 tarihli 2012/18 sayılı kararıyla onaylanan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mah., Tepecik Ayazması Mevkii, 2368 sayılı parsel ile ilişkin 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin iptali ile yürütmesinin durdurulması talebiyle açılan davada, 18.11.2013 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması kararı verilmiştir. Davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 28.01.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, 14.04.2015 tarihinde müdahale talebimiz kabul edilmiştir. Mahkeme 01.07.2015 tarihinde davanın kabulüne, dava konusu işlemin iptaline karar vermiş olup temyiz itirazlarımızın neticesi beklenmektedir.

İSTİNYE PROJESİ

1. Sarıyer Belediye Başkanlığı

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

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

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

DİĞER GELİŞMELER

Kurulu kararının iptali ve yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava etmiştir. İşbu davada ihale ve satış işleminin diğer tarafı olan Şirketimiz taraf olarak gösterilmemiş ancak davadan haricen haberdar olunması üzerine Nisan 2015 tarihinde davaya müdahale talebinde bulunulmuş ve mahkemenin müdahilliğimize karar vermesi üzerine esas hakkındaki savunmalarımız dosyaya sunulmuştur.

FATİH YEDİKULE

1. Davacı Hikmet Öz ve arkadaşları, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin, 2013/347 E. sayılı dosyası ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı aleyhine, Fatih Belediye Meclisi'nin 09.05.2012 tarih ve 2012/44 sayılı kararı ile kabul edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Yedikule TCDD Atölyeleri ve Yedikule Gazhanesi) 1/1000 ölçekli koruma amaçlı Uygulama İmar Planı ve plan hükümlerinin iptali ile yürütmesinin durdurulmasını talep ve dava etmiştir. Mahkeme 24.04.2015 tarihli kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin kısmen kabulüne kısmen reddine karar vermiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 07.08.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

MÜHYE ARAZİSİ

1. TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2015/1224 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

2. TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 2015/1482 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere

ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

3. Çankaya Belediye Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2015/1554 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

4. Gazi Sönmez ve arkadaşları (Toplam 44 davacı, malikler),

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ile yürütmesinin durdurulması talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 10.09.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu’nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

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

İkinci temettü

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

İkinci tertip kanuni yedek akçe

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

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

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

2014 Yılına İlişkin Kar Dağıtım

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

Bilgilendirme Politikası

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

Amaç ve Kapsam

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

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

Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

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

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

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

Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

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

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

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

Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

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

Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

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

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi

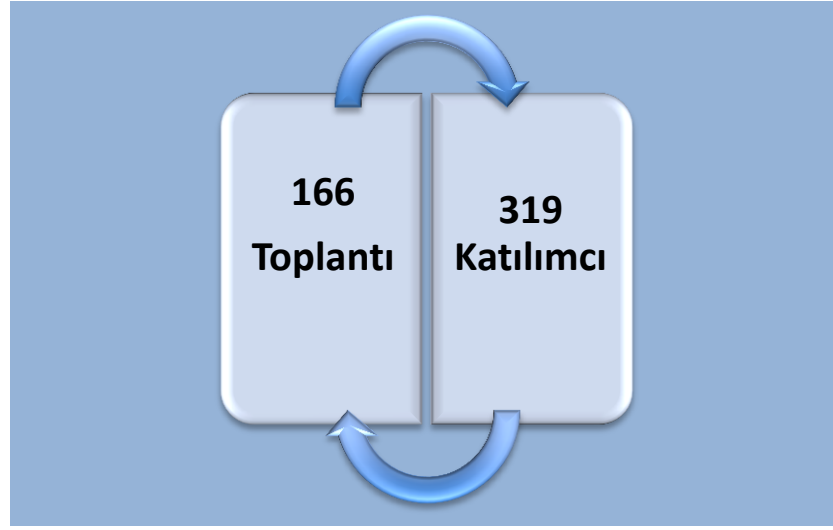
Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bünyesinde pay sahipleri ile ilgili Yatırımcı İlişkileri birimi yer almaktadır. Söz konusu birim şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı **Hakan Akbulut**'un (hakbulut@emlakkonut.com.tr) koordinasyonunda faaliyet göstermektedir. Birimin bölüm müdürlüğünü ise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

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

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

- **01 Temmuz 2015 – 30 Eylül 2015** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımı ile toplam **45 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **71 yatırımcı/analist** katılmıştır.
- **01 Ocak 2015 – 30 Eylül 2015** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **166 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara **319 yatırımcı/analist** katılmıştır.

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



Özel Durum Açıklamaları

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

01.07.2015 - 30.09.2015 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **66** adet, olup bunlardan bir tanesini Özak GYO A.Ş. yapmış olup diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

01.01.2015 - 30.09.2015 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları ise toplam **213** adettir. Bir açıklama Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. S&P/IFCI Turkey Large Mid Cap Endeksi A Tipi Borsa Yatırım Fonu(Hisse Senedi Yoğun Fon), diğer bir açıklama Özak GYO A.Ş. tarafından yapılırken kalan açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya BIST tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş., SPK' nın " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği " çerçevesinde şirket veya şirket nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

veya başka şekilde kendilerine bağılı 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 gerçekleşecektir.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE

İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Ertan Yetim	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Ertan Keleş	İnşaat Mühendisi	Y.K. Başkan Vekili, Bağımsız Y.K. Üyesi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Aliseydi Karaoğlu	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi
Sami Er	Makine Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi
Veysel Ekmen	S.M. Mali Müşavir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Havvanur Yurtsever	Avukat	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ÜST YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yrd.
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yrd.
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
Hüseyin Turan	Avukat	Hukuk Müşaviri
İbrahim Keskin	Avukat	Hukuk Müşaviri
İsmet Kubilay	Avukat	Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Pazarlama Daire Başkanı
Halil İbrahim Şahin	İktisat	İdari İşler Ve İnsan Kaynakları Daire Başkanı
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak Ve Planlama Daire Başkanı
Hicran Çakmak	Mimar	Projeler Daire Başkanı
Mustafa Aşıkkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Uygulama Daire Başkanı
Ercan Alioğlu	İşletme	Mali İşler Daire Başkan Vekili Ve Muhasebe Müdürü
Rasim Faruk Kadioğlu	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Sadık Soylu	Lise Mezunu	Genel Müdür Danışmanı
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	1. Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hakan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	2. Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale Ve Hak Ediş Müdürü

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

İzzet Gani Karakaya	İktisat	İdari İşler Ve İnsan Kaynakları Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Kurumsal İletişim Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3. Nolu İnşaat Kontrol Müdür Vekili
İlyas Fehim Çelik	Mimar	1 Nolu Proje Müdürü Vekili
Yaşar Altun	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü Vekili
Selçuk Aydemir	Yüksek Şehir Plancısı	Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdür Vekili
Hakan Bakırdal	Harita Mühendisi	Emlak Ve Ekspertiz Müdür Vekili
Mehmet Akif Aydoğan	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdür Vekili
Yasemin Ülkü	İnşaat Mühendisi	Satış Sonrası Hiz. Ve Site Yön. Müdür Vekili
Mehmet Akagündüz	Kamu Yönetimi	Finansman Müdür Vekili
Serdar Bala	Fizik	Bilgi İşlem Müdür Vekili
Fatih İbiş	Halkla İlişkiler	Özel Kalem Müdür Yardımcısı

İnsan Kaynakları ve Politikası

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

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

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

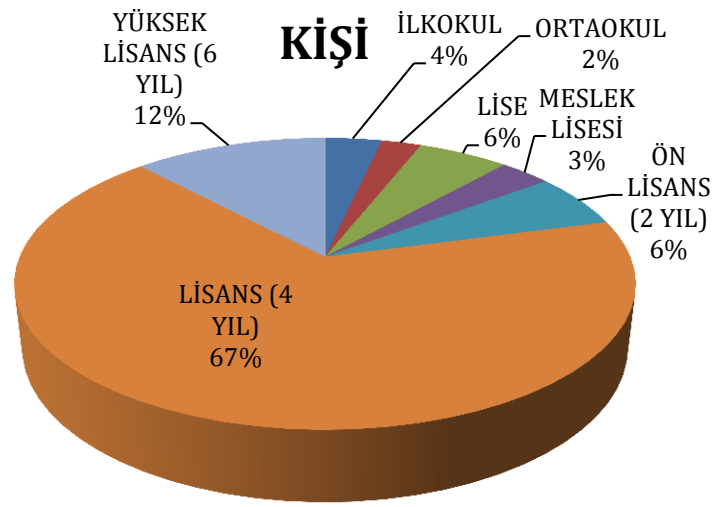
Personelimizde; etik değerlere bağlılık, yeniliğe ve kendini yetiştirmeye açık olma, uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın, kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır.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

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

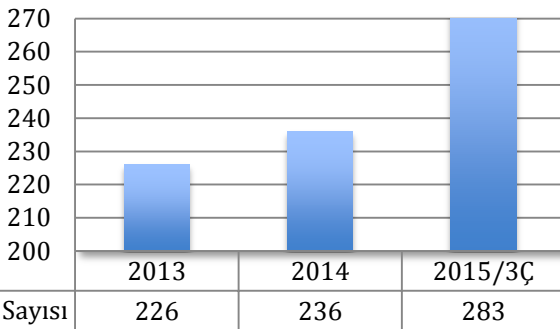
Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket' in Personel Yönetmeliği ile diğer ilgili Yönetmeliklerin' de hükmü bulunmayan hususlarda,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

Personel Yapısı

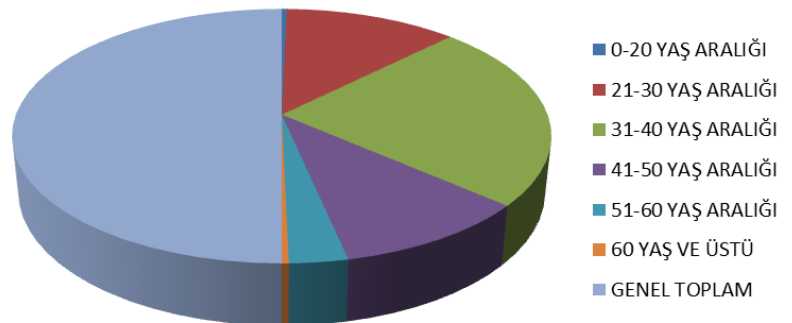
Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanlarımızın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



Personel Sayısı



EYLÜL 2015 Tarihindeki Kişi Sayısı



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

06 Nisan 2015 tarihli Genel Kurul sonrasında alınan kararlara istinaden;

ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI

Şirketimiz ücretlendirme politikası;

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

- i. Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine net 6.000,00 TL ücret ödenir ve ayrıca 4 net maaş tutarında ikramiye ödenir ve Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.
- ii. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.
- iii. Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülöklere uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.

Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız

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

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

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

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

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





Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

Bağışlar

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

01.01.2015- 30.09.2015 tarihleri arasında çeşitli şahıs, kurum ve kuruluşlara 803.757,16 TL değerinde bağış yapılmıştır.

Kalite Politikamız



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

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

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

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş. 62 yıldır kesintisiz olarak Türk İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün önemli bir kurumu olmuştur. Yılların getirdiği kurum kültürü ve yönetim anlayışımız gereği, ülkemizdeki konut sektörünün yakından analizi Emlak Konut GYO A.Ş. için yönetsel bir araç olmuştur. 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.

Emlak Konut GYO A.Ş. sürdürülebilir ve yenilikçi bir yönetim felsefesini benimsediğinden olabilecek risk ve getiri fırsatlarını bu çerçevede analiz edip değerlendirmektedir. Ana amacımız tüm menfaat sahiplerinin haklarını gözetmek ve stratejik hedeflerimize ulaşmaktır. Dünyada ve ülkemizde kısa sayılabilecek süre zarfında ekonomiden sosyal yapıya kadar pek çok şey değişebilmektedir. Söz konusu değişimlerin ve eğilimlerin takip edilmesi yönetsel bir gerekliliktir.

Şirketimiz faaliyetlerini sürdürürken hem geçmiş hem de gelecek dönemle ilgili değerlendirmeleri düzenli olarak yapmaktadır. Bu doğrultuda başta ekonomik değişkenler olmak üzere sektör ve iş kolunu ilgilendiren gelişmeler yakından takip edilmektedir. Özellikle konut sektörünün kendi ekonomik çevresiyle git gide büyüyerek diğer pek çok sektörle birbirini etkilemesi makro açıdan önem arz etmektedir. Bu bağlamda gerek sektörün tümünde faaliyet gösteren işletmeler gerekse sektöre karşılıklı ekonomik ilişkileri olan kurumlar ve tüketiciler açısından durum tespit ve geleceğe yönelik analizler hayati önem taşımaktadır.

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

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Önemli Gelişmeler

Bu bölümde, dünya ekonomisinde meydana gelen değişiklikler ve ilgili gelişmelerin ülke Ekonomilerine etkileri kısaca analiz edilmiştir. Analizimizde makrodan mikroya giden bir anlayış benimsenmiş olup ana değişkenlerin durumu saptanmaya çalışılmıştır.

Küreselleşmenin gün geçtikçe arttığı ve bu sürecinde ülke ekonomilerini doğrudan etkileyerek sistemik riskleri farklılaştırdığı unutulmamalıdır. Risk kavramı sadece farklılaşmakla kalmayıp bazı ülkeler için ‘ciddi risk’ unsuru da olabilirken, başka bir dizi ülke için risk olmak bir yana ‘genişletici’ bir etki dahi yaratmıştır. Küresel gelişmeler ülkeden ülkeye farklılık gösteren ekonomik sonuçlar doğursa da özü itibarı ile tüm sistem birbirini etkilemektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

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

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık yedi yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik büyüklüklerin kriz öncesi seviyelere ulaştığını söylemek güçtür.

Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde de sorunlar artmaya başlamıştır.

Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça farklılaştırdıkları ve yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar uyguladıkları için, global belirsizlik daha da artmıştır.

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

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

Son yıllarda ekonomi yazının da artan Merkez Bankalarının rolü ile ilgili olarak başka organ ve idarecilerin yapması gereken görevleri dahi üstlendikleri veya üstlenmek zorunda kaldıkları ile ilgili eleştirilerde yer almaktadır. Ancak her şeye rağmen Merkez Bankaları olmaksızın ekonomik problemlerin çözilemeyeceği ve ‘normalleşmenin’ sağlanamayacağı da aşikârdır.

Küresel para politikalarının normalleşme sürecine dair süregelen belirsizlikler küresel risk iştahının ve sermaye akımlarının verilere duyarlılığını artırmaktadır. Önümüzdeki dönemde gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının ülkelere özgü unsurlara olan duyarlılığının devam etmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelerin büyüme görünümleri, enflasyon oranları ve

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

dış dengeleri ön plana çıkacaktır. Öte yandan, son dönemde iktisadi faaliyetin zayıf seyri küresel para politikalarındaki normalleşme sürecinin ötelenme olasılığını güçlendirmektedir¹.

2015 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi faaliyet zayıf seyrini sürdürmüş ve yılsonuna ilişkin küresel büyüme tahminleri aşağı çekilmiştir. Anılan dönemde gelişmekte olan ülkelerde zayıf büyüme performansı devam ederken; gelişmiş ülkelerde ise iktisadi faaliyet görece olumlu seyrini devam ettirmiştir. Gelişmekte olan ülkeler grubunda süregelen zayıf büyüme performansında; Çin ekonomisindeki yavaşlama, emtia fiyatlarındaki zayıf seviyelerin sürmesi, dış finansman koşullarının sıkı seyrediyor olması ve jeopolitik faktörler belirleyici olmaya devam etmektedir².

Gelişmiş ülkeler grubu büyüme performansındaki görece olumlu görünümde ise finansal koşullardaki gevşeklik, düşük petrol fiyatları ve iyileşen işgücü piyasası etkili olmuştur. Önümüzdeki döneme ilişkin küresel büyüme üzerindeki risklerin halen aşağı yönlü olduğu değerlendirilmektedir. Son dönemde finansal piyasalarda artan oynaklığın, gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülke büyüme performansları üzerindeki yakın dönemli önemli bir risk unsuru olabileceği değerlendirilmektedir³.

Küresel ekonomiye etkileri ve yön vermeleri açısından bakıldığında ilk sıralarda yer alan üç büyük merkez bankasının (ABD Merkez Bankası - Fed, Avrupa Birliği Merkez Bankası - ECB, Japon Merkez Bankası - BOJ) politikaları diğer ekonomiler içinde dikkatle takip edilmesi gereken sonuçlar doğurmuştur.

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

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

Yukarıda ifade edilen Fed' a ait 'parasal genişleme politikasının' bir bölümü olan tahvil geri alım programını 2014 yılı sonu itibarı ile bitirmiştir. Söz konusu durum tüm dünyadaki faiz oranlarının artışı

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

² TCMB, 'Enflasyon İstikrar Raporu' Temmuz 2015, sayı III, s.13

³ TCMB, a.g.e, s:13

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ve özellikle gelişmekte olan ülke para birimlerinin değer kaybına neden olmuştur. 2014 yılı ve 2015 yılının ilk yarısı itibarı ile ABD Doları diğer ülke para birimlerine karşı güçlü konumunu sürdürmüştür.

Sonraki süreçte Fed faiz artışı sürecine gidebileceğini sıklıkla dile getirerek küresel olarak ABD de yaşanabilecek bir faiz artışına karşılık hazırlık yapılmasını amaçlamıştır. Fed Başkanı Jannet Yellen, Temsilciler Meclisi'nde 15 Temmuz 2015 tarihinde yaptığı sunumda parasal genişlemenin sonuna gelindiğine dair net bir ifade kullanmıştır.⁴

Dünya ekonomisindeki büyüme sorunu merkez bankalarının politikalarını etkilemeye devam etmektedir. Fed faiz artışı konusunda oldukça tedrici ve yavaş bir yol izleyeceğini de ifade ederek 'yeterince büyüemeyen' dünya ekonomisi için daraltıcı bir etki yaratmamaya çalışmaktadır. Dolayısı ile yapılacak faiz artışının ötelenmesi gündeme gelmiş veya ihtimali daha azalmıştır.

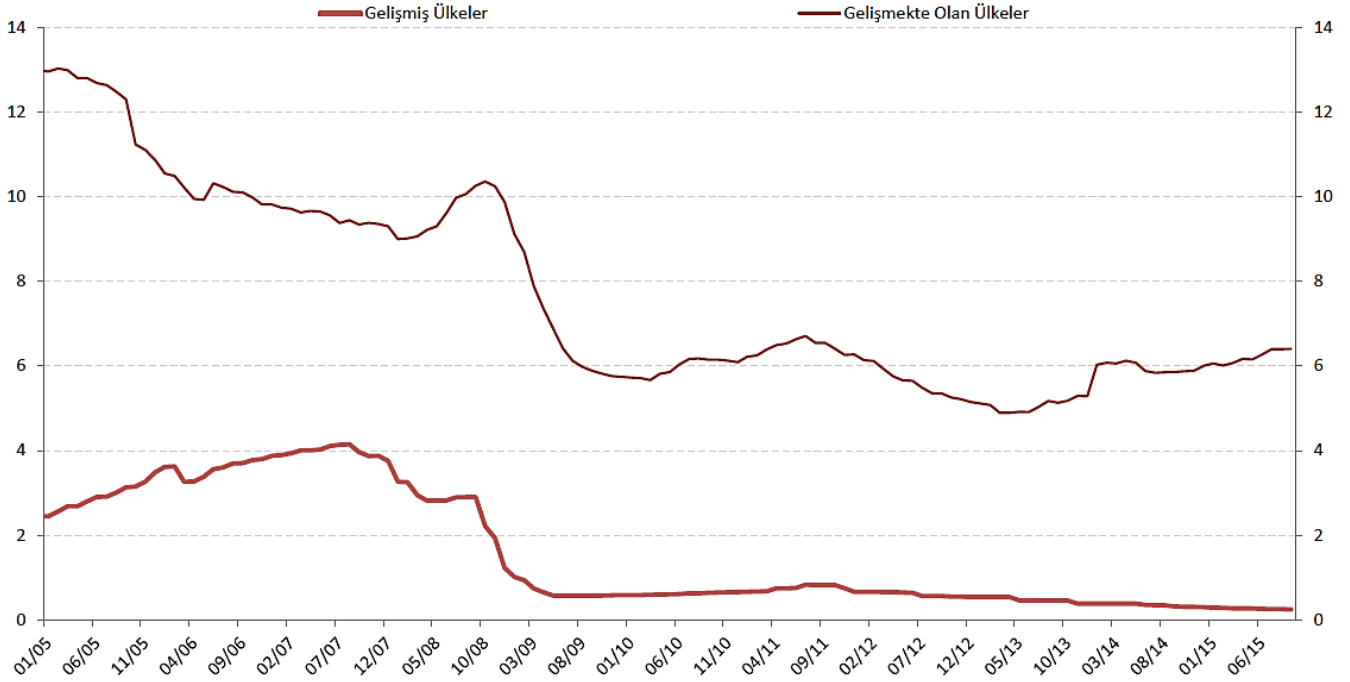
Fed 'in çok hızlı bir parasal sıkılaştırmaya gidemeyeceği beklentisi ile ECB(AB Merkez Bankası), BOJ(Japon Merkez Bankası), PBOC(Çin Merkez Bankası) başta olmak üzere pek çok merkez bankasının genişletici para politikalarına devam etmesi, Türkiye, G.Afrika, Brezilya, Hindistan, Endonezya gibi ülkeler açısından fonlama riskinin göreceli olarak daha iyi olabileceğine işaret etmiştir.

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

⁴ <http://www.haberturk.com> Temmuz 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 1.Küresel Politika Faizleri (Yüzde)



Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G.Kore, Avustralya, İsveç, İsveç, Norveç, Danimarka, Hong Kong, İsrail, Yeni Zelanda.

Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Meksika, Türkiye, Polonya, Endonezya, G.Afrika, Tayland, Çek Cum., Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler.

Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Son Veri: Eylül 2015.

Merkez Bankaları sıklıkla kendi amaçları doğrultusunda faiz politikalarını kullanmış ve şartlara göre değiştirerek ekonomiyi idare etmeye uğraşmışlardır. Üç büyük merkez bankasının aldığı önlemler birbirlerine benzese de zamanlama anlamında ciddi farklılıklar yaşanmıştır. Bunun sonucu olarak Fed parasal genişleme politikalarını sonlandırırken ECB ve BOJ yeniden genişletici uygulamalara gitmişlerdir. Süreçte İngiliz Merkez Bankası (BoE) ABD Merkez Bankasına benzer bir politika izleyen ender kurumlardandır.

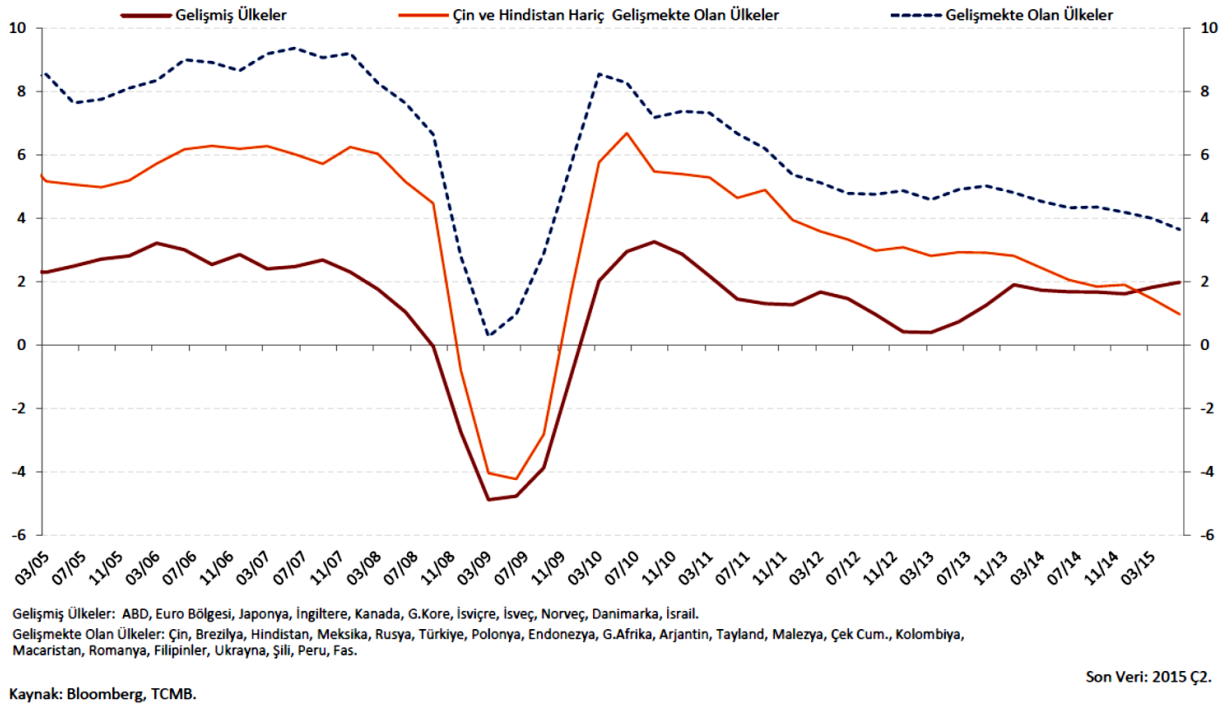
Diğer taraftan Çin Merkez Bankası(PBoC) 2015 yılı başından beri izlediği 'genişletici ve finansal piyasaları destekleyici' politikaları Ağustos ayı itibarı ile kur politikaları ile de desteklemeye başlamıştır. Sabit kur sisteminin uygulandığı Çin Ekonomisinde 'büyüme hızında yaşanan gerileme ve iç talepteki sorunlarda' göz önüne alınarak devalüasyon yapılmıştır.

Küresel büyüme 2014 yılında ılımlı düzeyde gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ülkeler arasında farklılaşmaya devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilemektedir. Euro Bölgesi'nde toparlanma belirtileri gözlenirse de ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin yüzde 75'ini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

büyüme hızı ise yavaşlamaktadır. İmalat sanayi PMI endeksleri⁵ gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızındaki yavaşlamanın 2015 yılında da devam edeceğine dair sinyaller vermektedir. Gelişmiş ülkelerin son dönemindeki imalat sanayi PMI verileri ise Euro Bölgesi'nde ekonomik görünümün iyileşebileceğine, ABD'deki ekonomik toparlanmanın ise bir miktar ivme kaybedeceğine işaret etmektedir⁶. Benzer bir kayıp eğilimi de gelişmekte olan ülkelere beklenmekte olup küresel büyüme tahminlerinin yapılmakta zorlandığı bir dönemi işaret etmektedir.

Grafik 2 .Küresel Büyüme Hızı (Yıllık Yüzde Değişimler)



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

Temmuz ayı Consensus Forecasts bültenleri, küresel ekonominin, önemli ölçüde gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak yılın ikinci çeyreğinde de yavaşlamaya devam edeceği ve büyüme hızının ilk çeyrek değerinin altında kalacağı beklentisini destekler niteliktedir. Bu çerçevede, Temmuz ayı büyüme tahminleriyle güncellenen ihracat ağırlıklı küresel üretim endeksinin yıllık büyüme hızının Nisan 2015 dönemine belirgin olarak farklılaşmadığı görülmektedir. Bu nedenle, olumsuz seyreden

⁵ PMI(Satın Alma Yöneticileri Endeksi) büyüme ve ekonomik aktiviteler için öncü gösterge kabul edilmektedir.

⁶ Finansal İstikrar Raporu, TCMB, Mayıs 2015, Sayı.20 s. 4

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

küresel büyüme performansının Türkiye'nin (ve benzeri ülkelerin) dış talebini önümüzdeki dönemde de baskılamaya devam edebileceği öngörülmektedir.

Tablo 1. Küresel Büyüme Tahminleri

2014 ve 2015 Yıl Sonuna İlişkin Büyüme Tahminleri (Yıllık Ortalama Yüzde Değişim)				
	Nisan		Temmuz	
	2015	2016	2015	2016
Dünya	2,7	3,2	2,6	3,1
Gelişmiş Ülkeler				
ABD	2,9	2,8	2,4	2,8
Euro Bölgesi	1,5	1,8	1,5	1,8
Almanya	1,9	2,0	1,9	1,9
Fransa	1,1	1,6	1,2	1,6
İtalya	0,6	1,2	0,7	1,2
İspanya	2,5	2,4	3,0	2,6
Yunanistan	0,7	2,0	-0,4	1,3
Japonya	1,0	1,7	1,0	1,7
İngiltere	2,6	2,5	2,5	2,4
Gelişmekte Olan Ülkeler				
Asya Pasifik*	6,1	6,1	5,9	6,0
Çin	6,9	6,8	6,8	6,7
Hindistan	7,7	8,0	7,7	8,0
Latin Amerika	0,5	2,1	0,0	1,5
Brezilya	-1,1	1,2	-1,6	0,6
Doğu Avrupa	-0,4	2,0	-0,2	2,0
Rusya	-4,0	0,2	-3,5**	0,5**

* Japonya hariç tahminleri göstermektedir.
** Haziran ayı Consensus Forecasts bülteninden alınan tahminleri göstermektedir.
Kaynak: Consensus Forecasts.

Büyüme ile ilgili olarak OECD (Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü) tarafından Eylül 2015 de yapılan tahminlerde ise, küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahminini yüzde 3,1'den yüzde 3'e indirmiştir. ABD ekonomisine ilişkin tahminini ise yüzde 2'den yüzde 2,4'e yükseltmiştir. OECD bu yıl Çin ekonomisine ilişkin tahminini yüzde 6,8'den yüzde 6,7'ye revize ederken, Euro Bölgesi için tahminini yüzde 1,5'dan yüzde 1,6'ya yükseltmiş, Japonya ekonomisi için tahminini de yüzde 0,7'den yüzde 0,6'ya düşürmüştür. Kuruluş Fed' in kademeli faiz artışı konusunda adım atması durumunda sermaye oynaklıklarının daha da artabileceğini vurgulamıştır.⁷

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk Ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların son on yılda azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır. Ancak, Türk Ekonomisi de benzer risk gurubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde

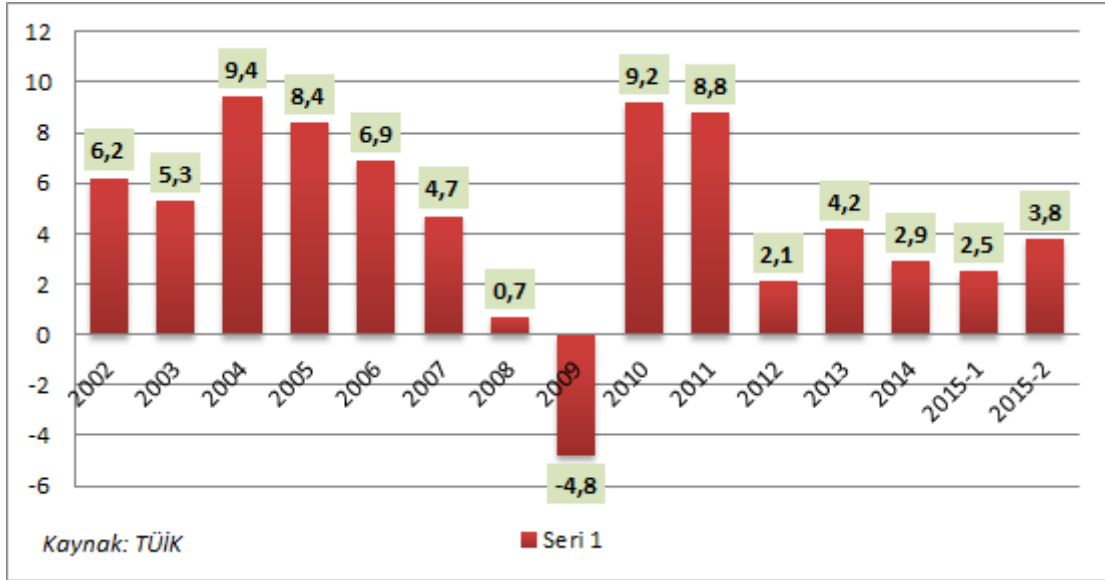
⁷ Catherine L. Mann, 'OECD Interim Economic Outlook-Puzzles and uncertainties' 16 September 2015 Paris s.3

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

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

Grafik 3. TÜİK Verilerine Göre Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH,%)



Türk Ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk Ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır⁸.

TÜİK⁹ tarafından açıklanan 2015 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve alışılagelen rakamlarının atında gerçekleştiği bir ortamda Türk ekonomisindeki büyüme hızı kayda değerdir.

⁸ TÜİK ve Ekonomi Bakanlığı verilerine göre

⁹ TÜİK; 'Haber Bülteni' Sayı: 18729 10 Eylül 2015

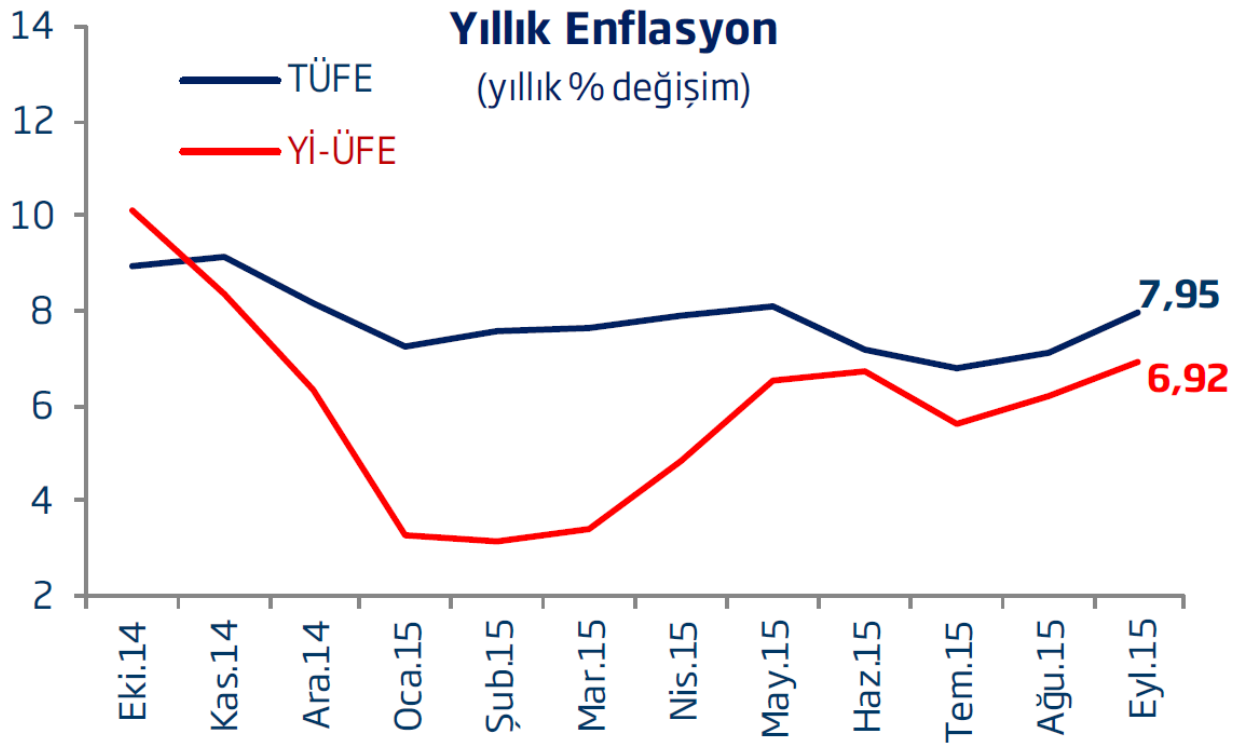
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

bağlı olarak dalgalanma yaşamaktadır. Türkiye 2002'den bu yana dezenflasyon sürecini sürdürmektedir. 2012'deki enflasyon oranı son 45 yılın en düşük enflasyonu olarak gerçekleşmiştir. Hedeflenen ise uzun vadede enflasyonun yatırım ve tüketim kararlarını etkilemeyecek düzeyde olmasının sağlanmasıdır.

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,89 yükselirken, Yurt İçi ÜFE'de (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %1,53 seviyesinde gerçekleşmiştir¹⁰. TÜFE enflasyonu Eylül ayında yıllık %7,95 seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyonun %6,92 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 4. Yıllık Enflasyon Oranları (TÜİK Verilerine Göre)



Kaynak:TÜİK, Datastream

Enflasyon ile ilgili gelişmelere baktığımızda; ana harcama gruplarına göre incelendiğinde gıda, ulaştırma ile giyim ve ayakkabı grubu fiyatlarının Eylül ayında TÜFE'nin seyrinde belirleyici olduğu

¹⁰ TÜİK, 'Haber Bülteni', Sayı: 18536,05 Ekim 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

görülmektedir. Eylül’de gıda fiyatları aylık bazda %1,24 oranında yükselerek aylık enflasyona 31 baz puanlık katkı sağlamıştır. Bu dönemde balık ve tavuk fiyatlarındaki düşüş gıda enflasyonunu bir miktar sınırlandırmıştır. Mevsimsel gıda ürünlerinin yanı sıra çay ve yumurta gibi temel gıdaların fiyatları ise yükseliş kaydetmiştir. Döviz kurlarındaki gelişmelere duyarlılığın yüksek olduğu ulaştırma grubunda da fiyatlar Eylül’de aylık bazda %1,93 oranında yükselmiştir.

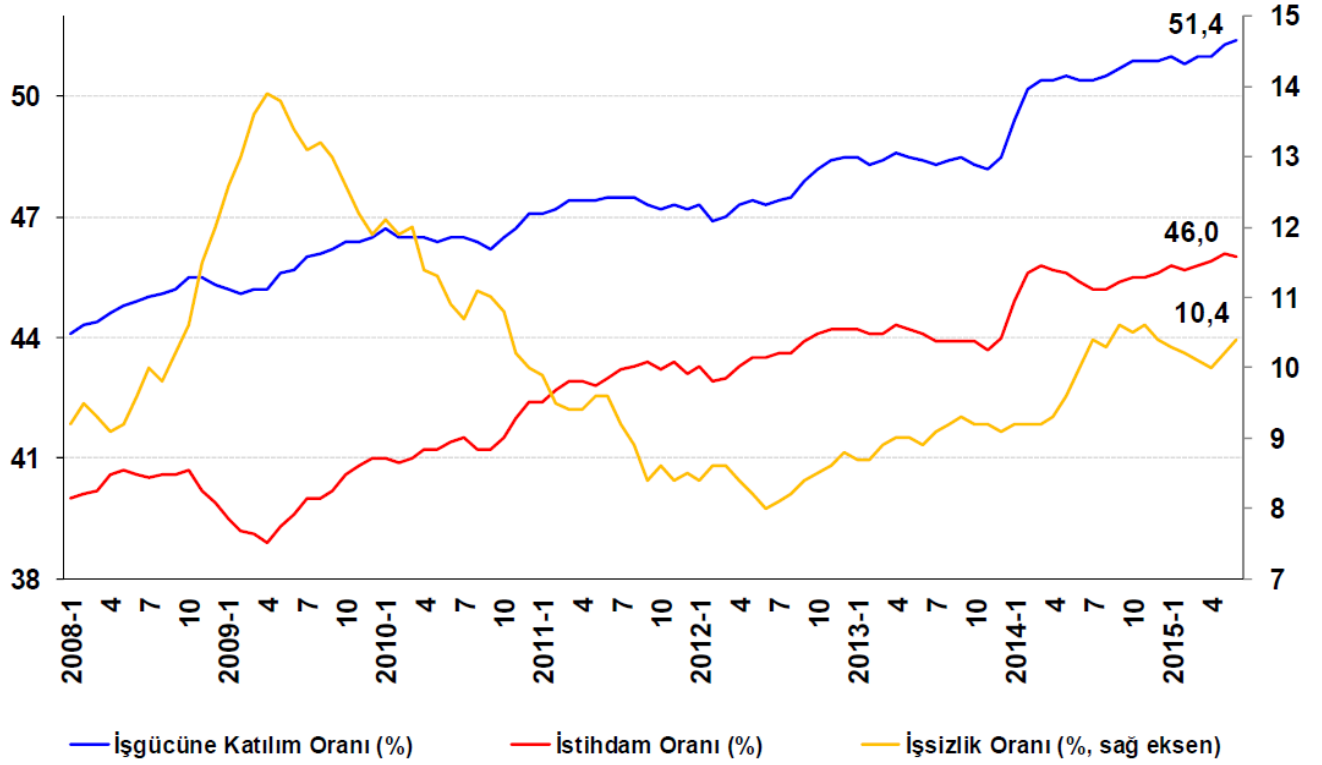
Merkez Bankası Para Piyasası Kurulu, enflasyon görünümünde henüz arzu edilen iyileşmenin gerçekleşmediğini ifade etmiştir. ‘Kısa vadede gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin katkısıyla enflasyonun düşeceği öngörülse de, son dönemde yaşanan döviz kuru hareketleri çekirdek enflasyon eğilimindeki iyileşmeyi geciktirmiştir. Bu çerçevede, küresel piyasalardaki belirsizlikler ile enerji ve gıda fiyatlarındaki oynaklıklar da dikkate alındığında, para politikasındaki temkinli yaklaşımın sürdürülmesi gerekmektedir. Önümüzdeki dönemde para politikası kararları enflasyon görünümündeki iyileşmenin hızına bağlı olacaktır. Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlar yakından izlenecek ve enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar getiri eğrisini yataya yakın tutmak suretiyle para politikasındaki temkinli duruş sürdürülecektir’ denmektedir.¹¹

Türk ekonomisi açısından karara alıcıların diğer izlemesi gereken değişkenlerden bir de istihdam piyasasındaki gelişmelerdir. Tüm dünya için ekonominin en önemli sorunlarından birisi de istihdamın artırılması ve işsizliğin azaltılmasıdır. Pek çok batı ülkesinden kriz sonrası temel sorun büyüme ile birlikte istihdamda yaşanan olumsuzluklar olmuştur.

¹¹ <http://www.tcmb.gov.tr> Haziran 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 5. Türkiye iş gücü göstergeleri (Mevsimsel Düzeltilmiş)



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

Kaynak: TÜİK

2002 ile 2013 yılları arasında Türkiye ekonomisinde kaydedilen iyileşme istihdam ve işgücüne katılım gibi göstergelerde de kendini göstermiştir. Ekonomimiz 2009'dan bu yana yaklaşık 6 milyon ek istihdam yaratmıştır. Sadece son 1 yılda Türkiye ekonomisi 1 milyon kişilik ek istihdam yaratmış bulunmakta ve 2015 Ocak ayında toplam istihdam 25,5 milyon kişi olmuştur¹².

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

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

¹² <http://www.ekonomi.gov.tr>

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tablo 2. Türkiye'nin Kredi Notları (12 Ekim 2015-Döviz Cinsinden)

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

Kaynak: Bloomberg

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

Yukarıdaki bölümde kısaca anlatıldığı üzere 2001 krizi sonrası uygulanan ekonomik politikaların arkasında durulması ekonomik değerlerin pozitif yönde değişmesine neden olmuştur.

Özetlenen temel değişkenlerin ışığında; Türk Ekonomisinin geldiği konum (özellikle dünya konjonktürde 2008'den bu yana yaşanan gelişmeler göz önüne alındığında), yapısal sorunlarını önemli ölçüde azaltmış, büyüme potansiyeli yüksek bir ülke olarak karşımıza çıkmaktadır. Zaman zaman yaşanan veya yaşanabilecek bazı dalgalanmaların uzun vadedeki ana eğilimde bir değişiklik yaşatması beklenmemelidir. Ancak gerek makro gerekse mikro bazda risk yönetimi daha da önem kazanacaktır. Özellikle küresel ekonomide meydana gelebilecek dalgalanmaların farklı boyutlarda olsa da, her ülke ekonomisini etkileyebileceği unutulmamalıdır.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

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

İnşaat ve tamamlayıcı alt sektörleri her ülke ekonomisi için önemli bir değeri ifade etmektedir. Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir değere 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.¹³

¹³ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, Sayı: 227, Ağustos 2007

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

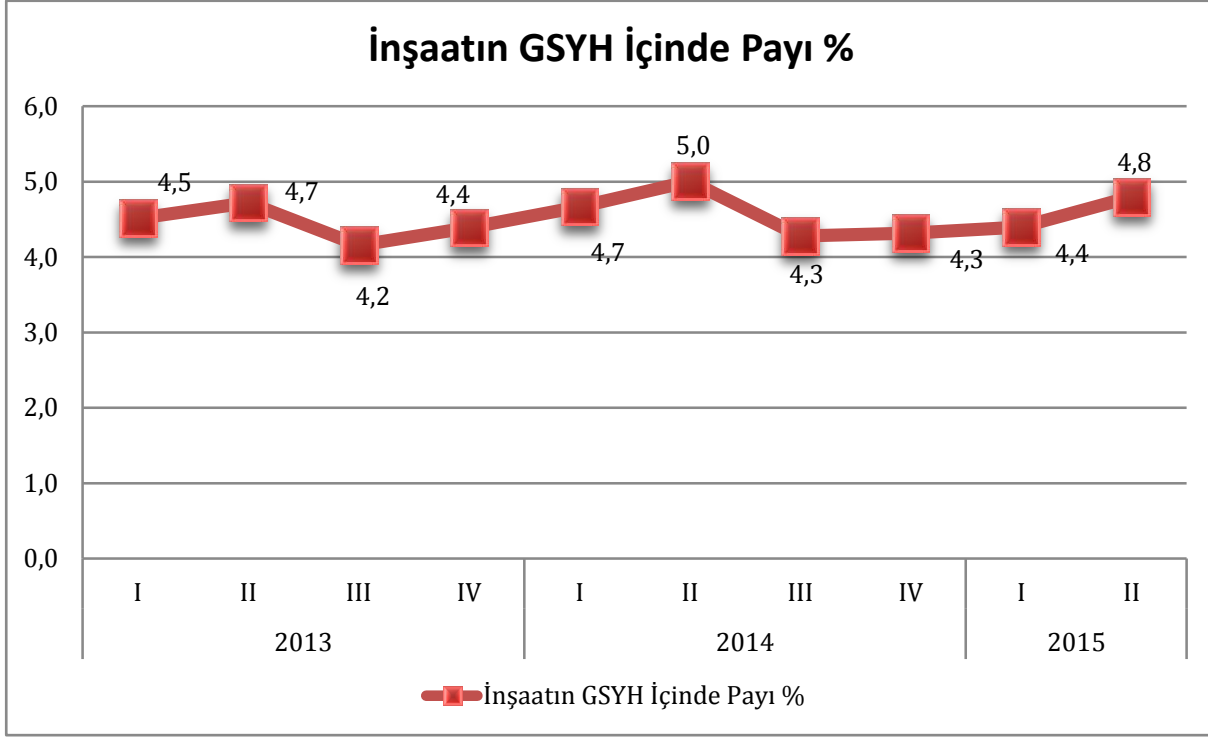
İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi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

Türk inşaat sektörü ve bileşenleri(alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik dengeden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü 'temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi' hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır. Sosyal etkileri oldukça yoğun olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH'dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk altı aylık döneminde ise 2014 yılının son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

Grafik 6. GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı (2013-2014)



Kaynak: TÜİK

İnşaat Sektörü ülke büyümesine duyarlı bir sektör olduğundan toplam GSYH değişimlerinden etkilenmektedir. TÜİK verilerine göre cari fiyatlarla inşaat sektörünün GSYH da ki payı bu nedenle dalgalı bir seyir izlemektedir.

2014 yılının ilk yarısında konut satışlarında 2013 yılına göre yaşanan yavaşlama ile inşaat sektörü yatırım sürecinin durgunlaşmasının en tipik sonucu 3. Çeyrekte yaşanan GSYH içindeki inşaat sektör payının düşüşüdür. 2014 yılı 2. Çeyreğinde görülen gerilemenin ardından son iki çeyrekte yılı hemen hemen aynı düzeyde tamamlamıştır

İnşaat sektörünün GSYH da bulunan payı 2014 yılında %4,6 olarak gerçekleşmiştir. Aynı oran 2013 yılında ise %4,4 olmuştur. 2024 yılında gerek iç gerek dış konjonktürdeki dalgalanmalara karşın sektörün kendi payını artırması olumlu olarak değerlendirilmelidir. 2015(ilk altı ayda sektörün GSYH içinde ki payı %4,6 olmuştur) yılı ilk üççeyrek döneminde ise 2014 yılı son çeyrek dönemine benzer bir büyüme trendi beklenmelidir. Özellikle konut satışlarında görülen artış sektörü desteklemektedir.

Sektörü etkileyen diğer bir husus da demografik özelliklerdir. Nüfus yapısı ve bileşenlerinin analizi gerek yatırım kararları gerekse ekonominin analizi açısından önem taşımaktadır. İnşaat sektörü özelinde ise demografik yapının aşağıda bulunan özellikleri öne çıkmaktadır;

- Nüfus artış hızı

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Büyük şehirlere göç
- Faktör gelirlerinden alınan bayların nüfusun davranış ve yaşayışına etkisi
- Şehirleşme
- Altyapı çalışmaları

İfade edilen unsurların hem ekonomik hem de sosyal etkileri olduğu unutulmamalıdır.

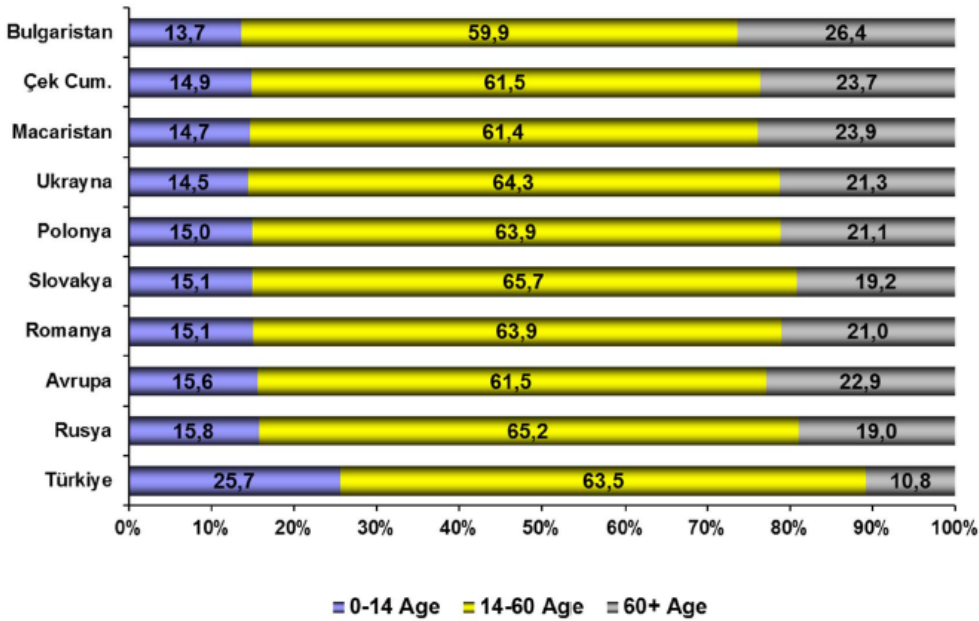
Ülkemizin genç ve dinamik bir demografik yapıya sahip olması ekonomide artı bir değer olmaktadır. Demografik özellikler tüketime dayalı sektörler için oldukça önemli olup, gayrimenkul, beyaz ve kahverengi eşya sektöründeki satışların artmasını sağlayan en önemli etkenlerden biridir.

TÜİK14 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 de devam etmektedir.

Nüfus artış hızı; Türkiye’de %1,42, AB Ülkelerinde ortalama %0,2 ve Almanya’da negatif %0,1’dir¹⁵

Türkiye’nin genç nüfus yapısı diğer ülkelerle kıyaslandığında ekonomik canlılık için temel bir girdi oluşturmaktadır.

Grafik 7. Ülkelerin Demografik Potansiyeli (Yüzde Pay-2050 Tahminleri)



¹⁴ TÜİK, 'Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014'Sayı: 18616 28 Ocak 2015

¹⁵ Ekonomi Bakanlığı 'Ekonomik Görünüm Sunumu' Haziran, 2014, s:21

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye köyden kente göçe devam eden bir ülkedir. Türkiye’de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam edeceği ve kentleşme oranının %84’lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025’e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Kentlerde istihdam artarken tarımsal kesimlerde düşüş yaşanmaktadır¹⁶. Kentleşmeyi hızlandıran unsurların başında da büyük şehirlere göç gelmektedir. Özellikle büyük şehirler göç nüfus artışıyla da birleşince ‘metropol’ kavramında konut, ticaret mekanları, sosyal donatılar ve alt yapı yatırımlarına ihtiyaçta artmaktadır.

Tablo 3. Büyük Şehirlerdeki Nüfus Artışı (TÜİK)¹⁷

Şehirler	2013 Yılı Nüfusu	2014 Yılı Nüfusu	Toplam Artış
İstanbul	14.160.467	14.377.018	216.551
Ankara	5.045.083	5.150.072	104.989
Antalya	2.092.537	2.158.265	65.728
İzmir	4.061.074	4.113.072	51.998
Bursa	2.740.970	2.787.539	46.569

Ülkemizdeki kentleşme olgusu (özellikle büyük beş şehirde) demografik davranışlar açısından farklılaşmaya başlamıştır. Çok çocuklu aileler yanında tek çocuklu aile anlayışı ile yalnız yaşama eğilimlerin de artışlar görülmüştür. Bu tip davranış değişiklikleri neticesinde konut tipi, oda sayısı, beyaz eşya, enerji tüketimi gibi pek çok buna bağlı sektörde kendi içlerinde talebe göre değişikliğe gitmişlerdir.

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

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

¹⁶ Gyoder.’Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri’,s.24

¹⁷ <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18616>

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

gayrimenkul almak amacıyla ülkemize gelmeleri değil, aynı zamanda proje ve iş ortaklığı bağlamında da faaliyet göstermeleridir.

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

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

Ülkemiz için inşaat ciro endeksi sektörün satışları ve bunun seyri konusunda fikir veren göstergelerden birisidir. İnşaat sektörü açısından diğer önemli göstergeler ise; üretim ve ciro endeksleridir. Bu endeksler ile üretim hızı ile satışların yarattığı nakit akışlarını takip etmek mümkün olmaktadır. Özellikle mevsimsel etkilerin sektör üzerindeki etkisi ile mevsimsellikten arındırılmış durumun analizi önem taşımaktadır.

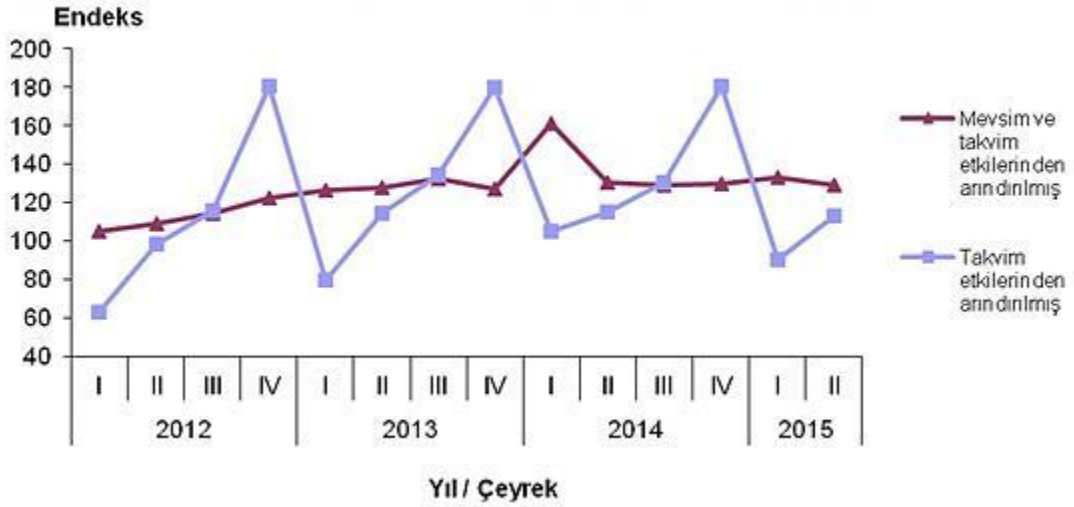
TÜİK18 verilerine göre; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında düşüş göstermiştir.

¹⁸ TÜİK; 'İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2014', Sayı: 18610 16 Eylül 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 8. İnşaat Sektörü Ciro Endeksi

İnşaat sektörü ciro endeksi (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015



Kaynak: TÜİK

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında yükselmiştir.

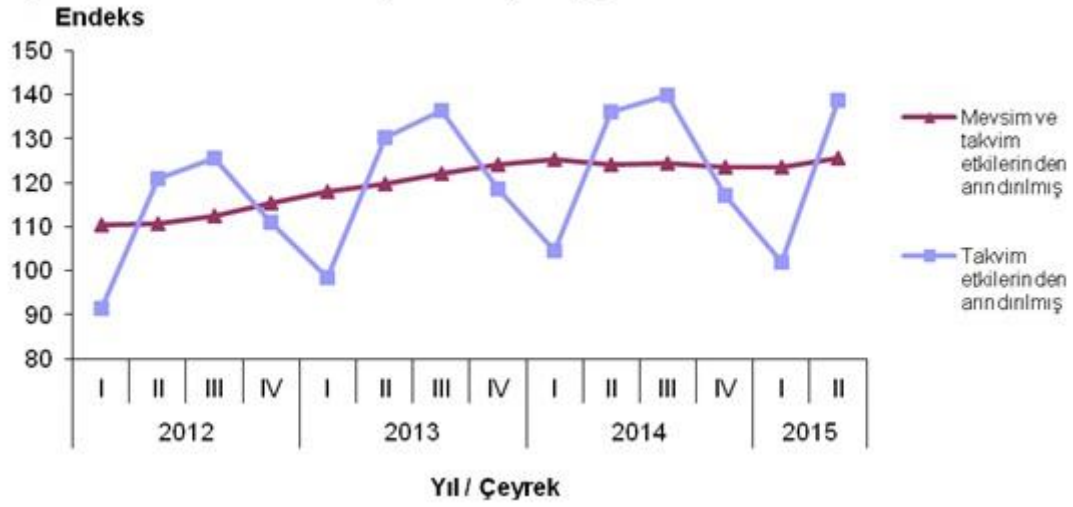
İnşaat ciro endeksi 2012 yılı birinci çeyreği itibarı ile mutedil bir yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. Tempolu üretim artış hızı 2014 üçüncü çeyreği itibarı ile bir parça yavaşlama göstermeye başlamıştır. 2014 son çeyreğinde satışlarda yaşanan canlanmaya karşılık önemli bir değişiklik göstermemiştir. 2015 yılı ilk iki çeyreğinde ise 2012 yılından beri gelen ana trende uygun bir eğilim sergilemiştir.

İnşaat üretim endeksi ise; 2012 yılından itibaren oldukça dengeli bir yükseliş trendi göstermiştir (mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış). Dolayısıyla mevsimsellikten arındırılmış eğilimi güçlü bir şekilde devam etmektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Grafik 9. İnşaat Sektörü Üretim Endeksi

İnşaat sektörü üretim endeksi (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015



Kaynak: TÜİK

İnşaat ciro ve üretim endeksleri sektörün ekonomik aktivitesini göstermek dışında ekonominin genel yönü konusunda da fikir verebilmektedir. Daha önce ifade ettiğimiz büyüme ve buna bağlı diğer makroekonomik gelişmelerin etkileri bu endekslere yansımaktadır.

Tablo 4. İnşaat Ciro ve Üretim Endeksi

İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrı bir değer taşır.

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

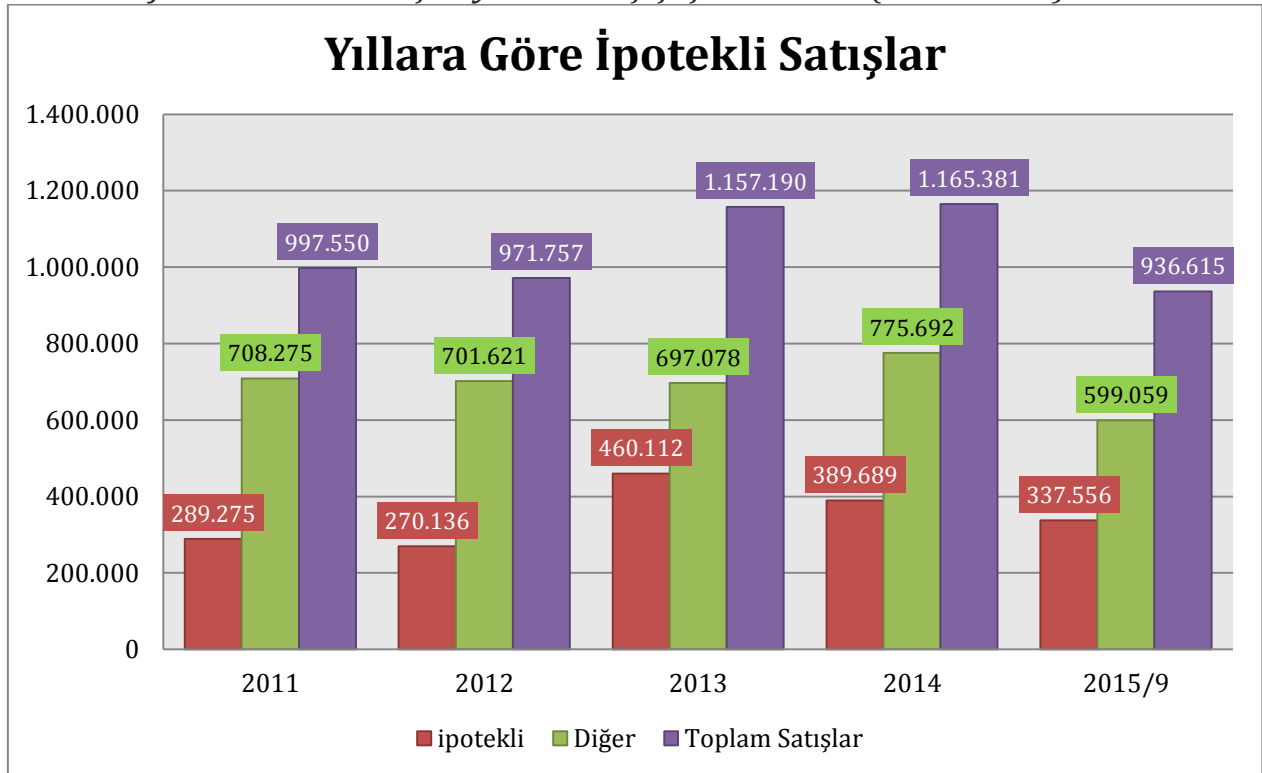
Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

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

Grafik 10. Konut Satış Sayıları-Satış Çeşidine Göre (2011-2015)¹⁹



Kaynak: TÜİK

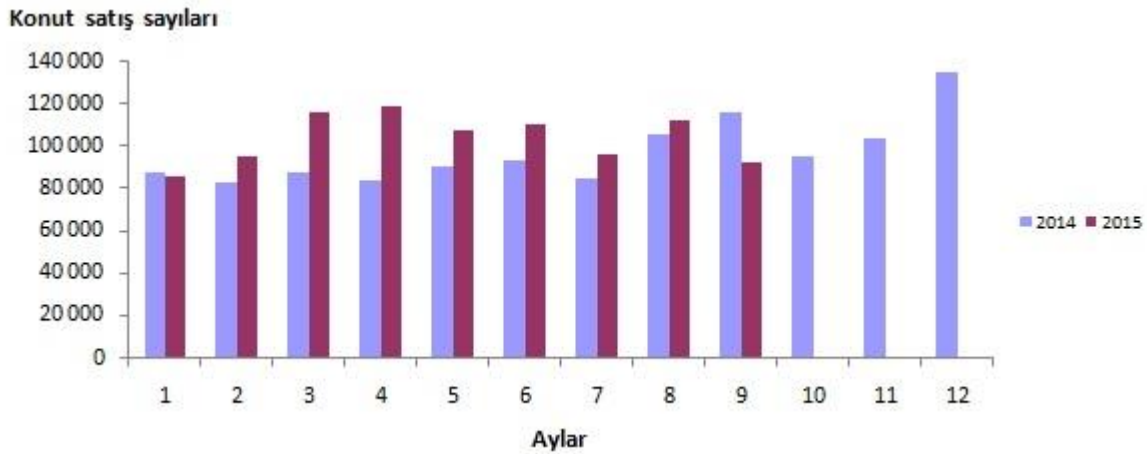
2015 yılı itibarı ile konut satışları oldukça güçlü bir trend izlemektedir. 2014 yılının Ocak-Eylül döneminde toplamda 831.287 adet konut satılmışken 2015 yılının aynı döneminde bu rakam 936.615'e ulaşmıştır.

¹⁹ TKGM, 2009 Ağustos ayından itibaren veri kayıt sistemini değiştirerek ipotekli satışları ayrı bir kalemden tutmaya başlamıştır. Buna göre 2009-2012 yıllarına ait konut satış rakamlarındaki bu kapsam eksikliği giderilerek söz konusu yıllara ait veriler güncellenmiştir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde konut satışları²⁰ 2015 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında azalarak 92.483 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15.994 konut satışı ile en yüksek paya (%17,3) sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u, 9.810 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 5.251 konut satışı (%5,7) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkâri, 16 konut ile Şırnak ve 19 konut ile Ardahan olmuştur.

Grafik 11: Konut Satış Sayıları (2014-Eylül 2015)



Kaynak: TÜİK

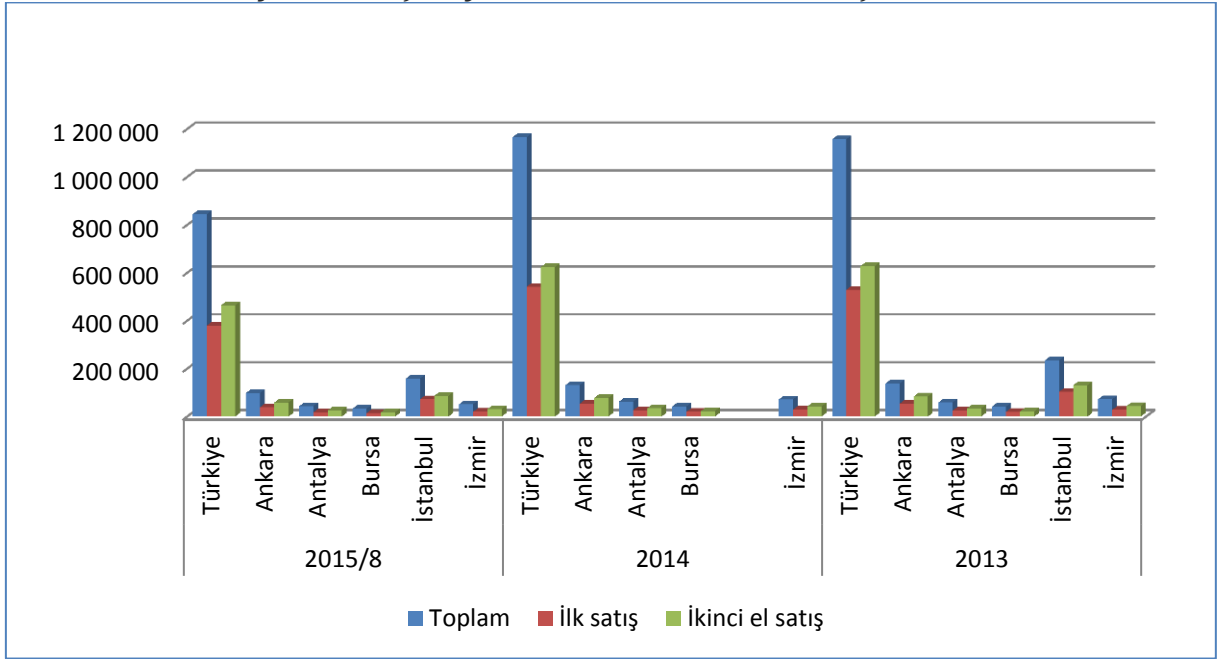
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın(2014 Eylül) aynı ayına göre %33,5 oranında azalış göstererek 28.684 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %31 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 5.844 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,7 ile Bilecik olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı(2014 Eylül) ayına göre %12,2 oranında azalarak 63.799 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 10.150 konut satışı ve %15,9 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,5 olurken, Ankara 6.238 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3.443 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu iller, 11 konut ile Hakkâri ve Ardahan olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye konut piyasasının en aktif olduğu bölgeler ise üç büyük ilimiz olup söz konusu bölgelerde İstanbul açık ara ile liderliğini sürdürmektedir. Bu illeri Pazar olarak Bursa ile Antalya takip etmektedir. Söz konusu üç ilimiz olan İstanbul, Ankara ve İzmir de Emlak Konut GYO A.Ş yoğun olarak faaliyetlerine devam etmektedir.

²⁰ TÜİK, Haber Bülteni, 'Konut Satış İstatistikleri-Eylül', Sayı: 18560, 23 Ekim 2015

Grafik 12. Beş Büyük İl Bazında Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

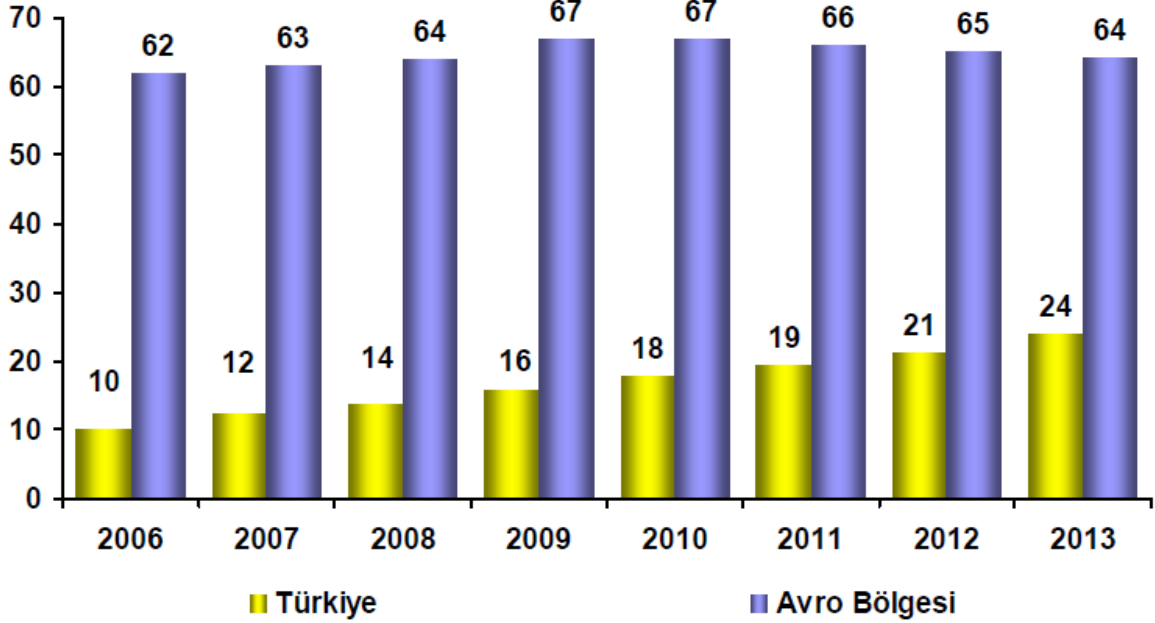
2015 başı itibarı ile ipotekli konut satışlarında ciddi bir artış yaşanmıştır. Bu artışta krediye erişim kolaylığı yanı sıra gerek konut fiyatlarında gerekse kredi faiz oranlarında yaşanabilecek artışların rolü olabileceği göz önünde bulunmalıdır. Tüketiciler bu beklentiyi de kullanarak konut almayı tercih nedenlerine eklemişlerdir. Gözden kaçmaması gereken diğer bir noktada Türk halkının giderek daha bilinçli ve amacına yönelik konut kredisi kullandığıdır.

2015 yılının ilk yarısında tüketici kredileri artarak toplam 374 milyar TL tutarına ulaşmıştır. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla 138 milyar TL, 75 milyar TL ve 155 milyar TL'dir. Kredilerin toplam krediler içindeki oranı ise en büyük payı ihtiyaç-diğer krediler kalemi oluşturmaktadır (oranı %41) konut, bireysel kredi kartları ve taşıt kredileri sırasıyla; %37, %20, %2 olmuştur.²¹ Türk Bankacılığında tahsili gecikmiş alacaklar içinde en az paya ise konut kredileri sahip görülmektedir. Söz konusu oran yaklaşık % 0,5'ler düzeyindedir.

Konuyla ilgili finansal göstergelere baktığımızda ise Türkiye de konut kredi sisteminin gelişmesinde daha çok büyük potansiyel olduğunu söylemek mümkündür. (Batı ekonomileri ile kıyaslandığında). Özellikle toplam hane halkı yükümlülüklerinde ülkemiz Euro Bölgesine kıyasla oldukça düşük seviyelerde bulunmaktadır.

²¹ 'Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri' BDDK-Haziran 2015 s.13

Grafik 13. Hane Halkı Yükümlülükleri (GSYH Yüzde/2006-2013)



Konut fiyatlarındaki değişmelerde hem sektör hem de tüketiciler tarafından dikkatle izlenen göstergelerin başında yer almaktadır.

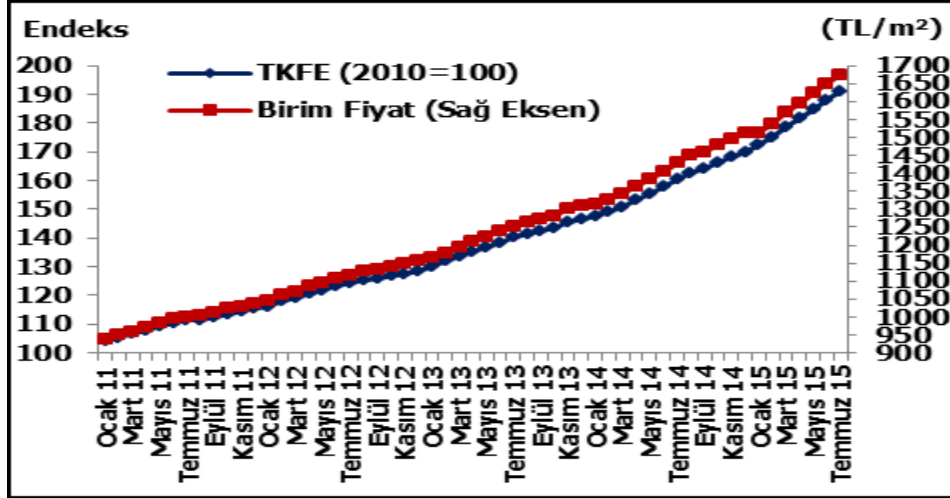
Konut fiyatları ile ilgili TCMB tarafından hazırlanan Türkiye Konut Fiyatları Endeksi'ne(TKFE) baktığımızda ise fiyat artışlarının(enflasyondan arındırılmış olarak) makul seviyelerde devam ettiği görülmektedir. Bu bağlamda TCMB tarafından 29.Eylül.2015 tarihinde açıklanan konut fiyatları endeksini incelediğimizde aşağıda ifade edilen sonuçlar ortaya çıkmaktadır²².

TKFE (2010=100), 2015 yılı Temmuz (Haziran-Temmuz-Ağustos) ayında bir önceki aya göre yüzde 1,56 oranında artarak 190,76 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 18,76 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 11,19 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Temmuz ayında 1429,62 TL/m² iken 2015 yılı Temmuz ayında 1674,83 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

²² TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi' 29 Eylül 2015-Konut Fiyat Endeksi üçer aylık dönemlerde hesaplanmakta olup en son açıklanan endeks - Haziran, Temmuz, Ağustos 2015 dönemini kapsamaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

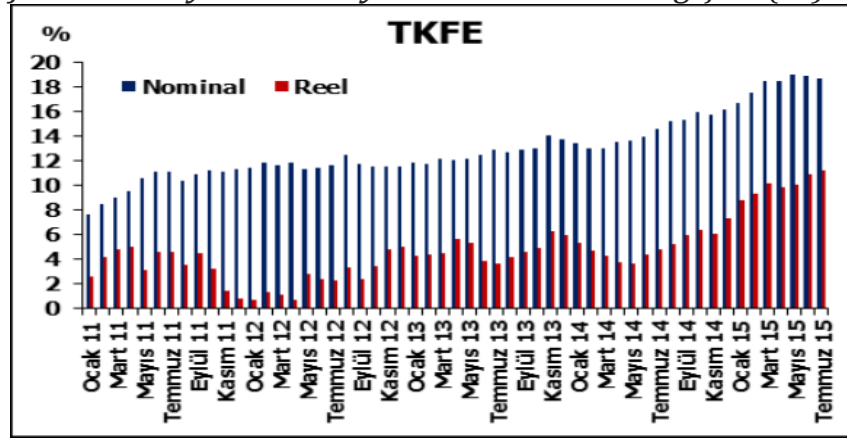
Grafik 14. Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı



Kaynak: TCMB

TKFE'nin nominal ve reel fiyat değişimleri de aşağıdaki grafikte verilmiştir. Nominal ve reel fiyat eğilimi Kasım 2014 den bu yana yükseliş göstermiştir.²³

Grafik 15. Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TCMB

Türkiye genelinde, 45 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan TYKFE (2010=100) 2015 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 1,35 oranında artarak 185,69 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,30 oranında, reel olarak ise yüzde 9,82 oranında artmıştır.

²³ Nominal Fiyat: İlgili varlığın belli dönem itibarı ile fiyat seviyesinde görülen değişimi ifade ederken, Reel Fiyat; nominal fiyattan enflasyon oranının arındırılması sonucu ulaşılan değeri ifade etmektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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 etki yaratmış görünmektedir.

Tablo 5. Yabancılarla Yapılan Konut Satışları (Eylül 2014-2015)

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

	Konut satış sayıları House sale numbers			
	Eylül 2014 September 2014	Eylül 2015 September 2015	Ocak-Eylül 2014 January-September 2014	Ocak-Eylül 2015 January-September 2015
Toplam⁽¹⁾ Total ⁽¹⁾	1 857	1 768	13 611	16 192
İstanbul	546	561	3 990	5 033
Antalya	590	440	4 874	4 506
Yalova	81	126	457	1 051
Bursa	87	112	674	1 077
Trabzon	29	105	146	561
Muğla	112	85	800	616
Aydın	144	82	897	879
Sakarya	25	66	301	598
Mersin	96	43	569	538
Ankara	42	41	255	378
Diğer iller Other provinces	105	107	648	955

TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2015

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

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

Sektörle ilgili izlenmesi gereken önemli konu başlıklarını ise şöyle ifade edebiliriz;

- Yabancı yatırımcı ilgisinin artarak devam etmesi
- 2013 son çeyreği ile 2014 ilk yarısı beklemeye geçip talebini erteleyen yatırımcının konut alımları, 2014 yılını rekorla tamamlaması ve bu eğilimini 2015 yılına taşıması;
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi;

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Kredi faizlerindeki oynaklık ve yukarı yönlü eğilime rağmen yatırımcının bu dönem itibarı ile faiz yükselişine karşı hassasiyetinin az olması; faiz giderlerinden daha hızlı konut fiyatlarının yükselmesi ve bu yönlü beklentiler,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmalar
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3.Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesiyle hinterlandının büyümesi
- Kentsel dönüşüm ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha profesyonel yönetilmesinin sağladığı avantajlar;
- Köyden kente devam eden göç
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacı
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelir ve finansal kolaylıklar;
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların; fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve Tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri²⁴
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi ve bu tip araçlara uluslararası fonların ilgi göstermesi olarak ifade edilebilir.

2015 yılının ilk dokuz aylık bölümünde konut sektöründe canlılık beklenin üstünde sürmüştür. Kalan üç aylık süreçte mevsimsel ve konjonktürel etkileri bir yana bıraktığımızda satış canlılığının sürmesi beklenebilir.

²⁴ Van/Bitlis/Hakkâri bölgesi ile Artvin/Giresun/Ordu/Trabzon bölgesinde negatif reel fiyat artışlarının pozitif dönmesi ve satış sayılarındaki nispi artış bu durumun göstergesi olarak düşünülebilir.

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Şirketimizin faaliyet raporuna konu olan (01.01.2015 ile 30.09.2015 tarihleri) sonrası meydana gelen önemli gelişmeler aşağıda ifade edilmiştir.

- Emlak Konut GYO A.Ş Genel Kurulunda kabul edilen ve 3 yıllık bir süreyi kapsayan, Şirket paylarının geri alımı maddesi çerçevesinde; 16 Haziran 2015 tarihli açıklamamızda, 18 Haziran - 30 Eylül 2015 tarihleri arasında, Şirketimizin gerekli gördüğü durumda geri alım yapabileceği duyurulmuştur.
- Şirketimiz Genel Kurulunda kabul edilen ve 3 yıllık süreyi kapsayan, Şirket paylarının geri alımı maddesi çerçevesinde, Yönetim Kurulu tarafından; toplamda 259.929.138 TL nominal payı aşmayacak şekilde ve 4 TL fiyat seviyesine kadar, 7 Ekim - 31 Aralık 2015 döneminde, gerekli görülen durumlarda alınabilecek paylar için fon ayrılması ve işlemlerin, Yönetim Kurulu Başkanı Ertan YETİM veya Genel Müdür Murat KURUM tarafından yürütülmesine karar verilmiştir. Şirketimiz bu dönemde, belirtilen sınırlar içerisinde kalmak kaydıyla, gerekli gördüğü miktarda ve fiyat seviyesinden pay geri alımı gerçekleştirebilir. Konuyla ilgili durum 2.10.2015 tarihinde KAP Platformunda kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Söz konusu dönemde gerçekleştirilen işlemlere ait özet bilgi aşağıdadır;

Alınan toplam pay adeti	: 9.183.544 TL nominal pay
Alınan payların sermayeye oranı	: % 0,24
Alış toplam tutarı	: 22.169.753,53 TL
Alış ortalama maliyeti	: 2,414 TL
Alış fiyat Aralığı	: 2,39 TL - 2,46 TL

Bununla beraber, geçmiş dönemlerde geri alınan paylar da dikkate alındığında, Şirketimizce geri alınan pay adeti 120.070.862 TL nominal paya, bu payların sermayeye oranı ise yaklaşık % 3,16 ya ulaşmıştır.

- 02.10.2015 tarihli Hürriyet Gazetesinin "Avcılar Ispartakule bölgesinde 4 bin aileye mahkemedен şok" başlıklı haberinde, 10. Asliye Ticaret Mahkemesinin davaya konu taşınmazların dava sonuçlanıncaya kadar satış ve devrinin engellenmesine ilişkin tedbir kararı verildiği belirtilmiştir.

Avcılar Ispartakule bölgesinde Şirketimiz mülkiyetindeki; üzerinde proje geliştirilmemiş 623/1, 678/8, 678/9, 670/1, 633/2 ada/parsel sayılı taşınmazlar ile üzerinde proje geliştirilmiş

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ispartakule (642/1,644/1,650/1), Bizimevler-2 (664/4), Avrupa Konutları Ispartakule-1 (643/1), Avrupa Konutları Ispartakule-2 (641/1), My Town Ispartakule (654/4), Bizimevler-3 (655/1), Bizimevler-4 (661/1), Avrupa Konutları Ispartakule-3 (659/2), Unikonut (639/1), İstanbul (664/5, 662/1), Stüdyo24 (634/2), Emlak Konut Ispartakule Evleri (616/15, 622/1) projeleri kapsamındaki taşınmazların satış ve devrini kısıtlayıcı veya engelleyici bir durum bulunmamaktadır.

Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

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

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

Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

KİRADA OLAN GAYRİMENKULLER						
Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL
1	YENİ SARP İNŞ. ADİ ORTAKLIĞI - ÖZAKAR ELEKTRİK ADİ ORTAKLIĞI	23/12/2014	23/12/2015	1	İSTANBUL-ATAŞEHİR	4.530,40
2	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15/09/2013	15/09/2015	2	İSTANBUL-ATAŞEHİR - 3334 / 8	2.577,48
3	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş. (BAHÇEKENT 1 ETAP 2 KISIM)	01/08/2014	01/08/2015	1	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR	1.476,76
4	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01/09/2014	01/09/2015	1	İSTANBUL - KADIKÖY 3317 / 22	4.793,46
5	GÜRYAPI RESTORASYON TAH. VE TİC.A.Ş.	03/08/2015	03/03/2018	2 yıl 7 ay	BAŞAKŞEHİR, 1344-2	2.200,00
NOT: Kira Tutarı KDV Hariçtir.					TOPLAM:	15.578,10

KİRALANAN GAYRİMENKULLER							
Sıra No	Kiracı Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Kira Süresi (Yıl)	Gayrimenkul Bilgisi	Kullanılış Şekli	Kira Tutarı
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2015	01.05.2016	1	ANKARA - ÇANKAYA- 14	OFİS	6.017,98
2	EMLAK KONUT G.Y.O A.Ş.	04.10.2014	04.10.2015	1	İSTANBUL - ATAŞEHİR 3338 / 4, A - 54	OFİS	12.500,00
NOT: Kira Tutarı KDV Hariçtir.						TOPLAM	18.517,98

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

2015 YILI AYLIK SATIŞ İÇMAL LİSTESİ											
Sıra	PROJE ADI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	TOPLAM
		Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
1	İSTANBUL	6	2	5	10	2					25
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	40	51	54	214	39	136	234	20	32	820
3	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	1		1							2
4	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	88				2					90
5	AVRUPARK					298	43	12	25	16	394
6	AYAZMA EMLAK KONUTLARI	261	386	30	6		1	1		13	698
7	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	1									1
8	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM										0
9	BAHÇEKENT FLORA	31	8	50	34	75	42	5	17	46	308
10	BAHÇETEPE İSTANBUL		5	22		63		8		16	114
11	BATIŞEHİR	74	9	210	23	20	70	5	12	50	473
12	BULVAR İSTANBUL	24	9	100	53	68	40		21	21	336
13	BURGAZKENT								1	1	2
14	DUMANKAYA MIKS	8	4	10		10	6	2	2	166	208
15	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2							1			1
16	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4							1			1
17	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP									250	250
18	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ							402	313	164	879
19	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ - 2							425	416	42	883
20	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ		1								1
21	ERGENE VADİSİ		1								1
22	ESENLER EMLAK KONUTLARI	9	6	13	3	41	33	14	34	42	195
23	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	7	18	18	11	15	26		25	31	151
24	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	5	11	9	15	127	30	28			225
25	EVVEL İSTANBUL	38	37	51	44	54	29	2	12	8	275
26	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	2									2
27	GÖL PANORAMA EVLERİ	7	23	25	12	35	83	4	18	14	221
28	İSTMARİNA	25	35	24	27	38	44	10	29	31	263
29	KÖRFEZKENT 1	1									1
30	KÖRFEZKENT 3. ETAP	18	23	11	10	1	2	2		1	68
31	KÖRFEZKENT 4.ETAP	42	40	12	10	54	15	15	12	74	274
32	KÖY	4	14	18	33	28	11	5	12	13	138
33	METROPOL İSTANBUL		2		11	7	24	1	13	13	71
34	NİDAKULE ATAŞEHİR	3	6	26	4	1	2				42
35	PARK MAVERA	10	12	38	197	47	7		1	1	313
36	SARPHAN FİNANS PARK	8	6	10	10	25	34	12	68	12	185
37	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI						1				1
38	SEYRAN ŞEHİR	10	1	21		5				8	45
39	SOFALOCA	1	2	2	3	3	4	4	2	9	30
40	SPRADON QUARTZ		1								1
41	STÜDYO 24		7								7
42	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI		6	1							7
43	ŞEHRİZAR KONAHLARI	1			1		2		3	4	11
44	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1						1				1
45	UNİKONUT			36	14					4	54
46	VARYAP MERİDİAN	1		12	18		2			5	38
	GENEL TOPLAM	726	726	809	763	1.058	688	1.193	1.056	1.087	8.106

NOT	Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satış kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır.
	Satış işlemi, alıcının noter huzurunda sözleşme imzalaması, peşin ve veya peşinat tutarı yatırılması, kredilerinin hesaba geçilmesi ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman almaktadır. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamların artmasına neden olabilmektedir. Satışlarda ilaveler olabileceği gibi alıcıların sözleşmeden cayma, sözleşmeden dönme ve satıcının sözleşmeyi fesih etmesi nedenlerinden kaynaklanan azalışlarda söz konusu olabilir. Bilgi edinilmesi önemle rica olunur.

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

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

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

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

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

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

01 Temmuz 2015- 30 Eylül 2015 Tarihleri Arasında Gerçekleştirilen Arsa Alımları

Dönem içerisinde 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.

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.

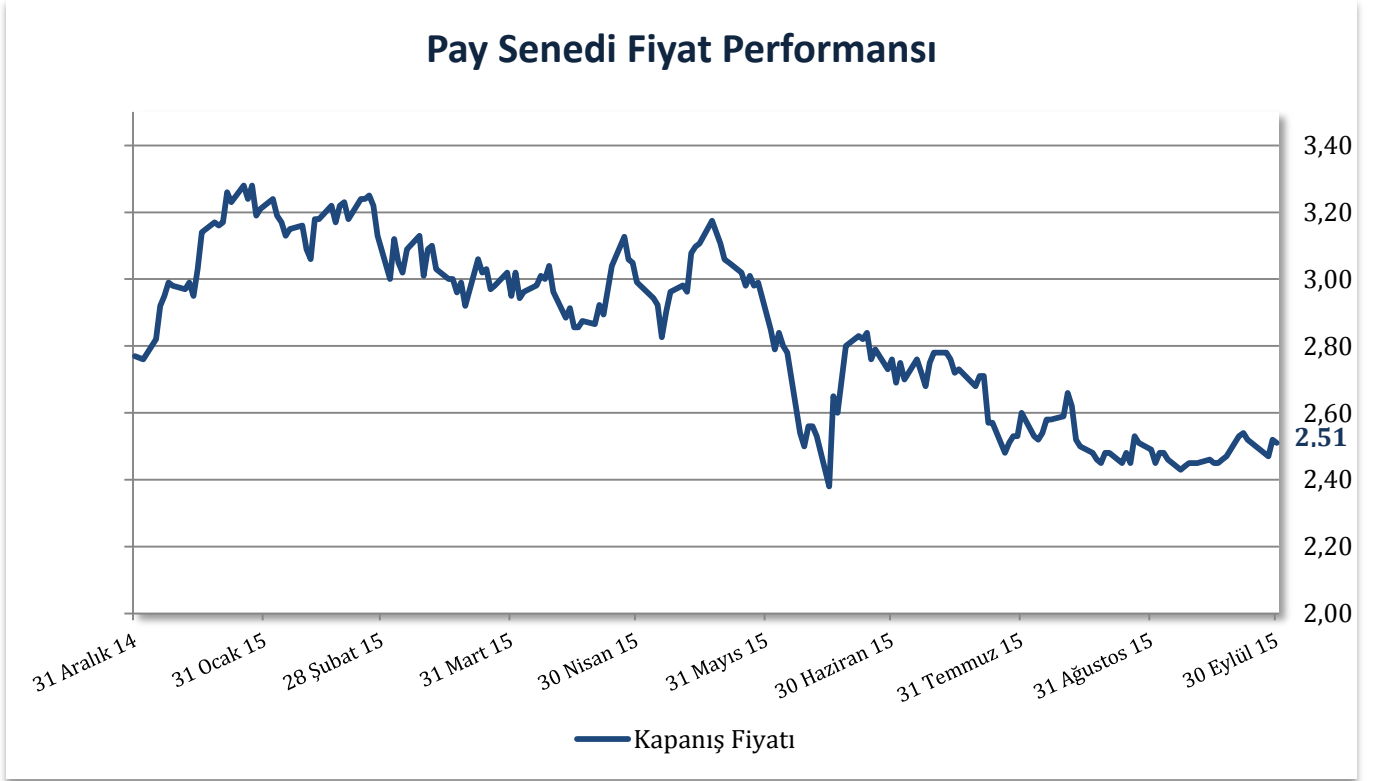
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

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

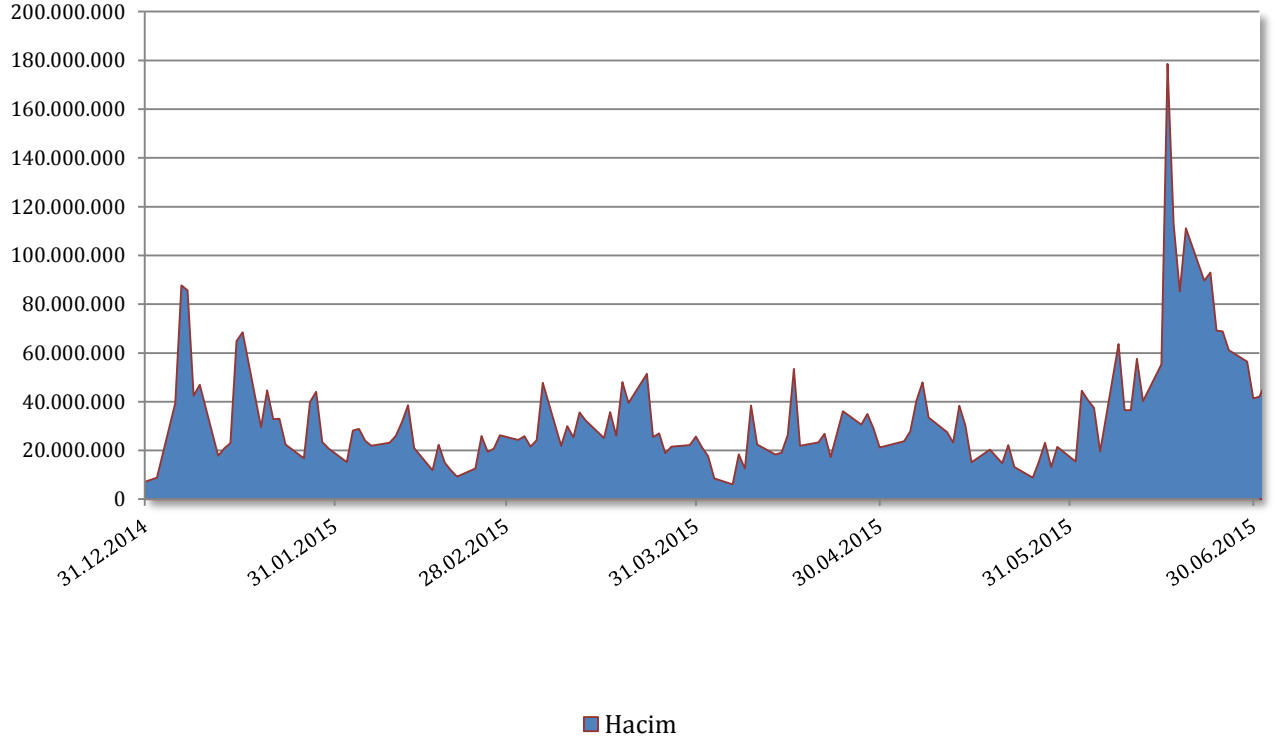
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



PAY SENEDİ PERFORMANSI

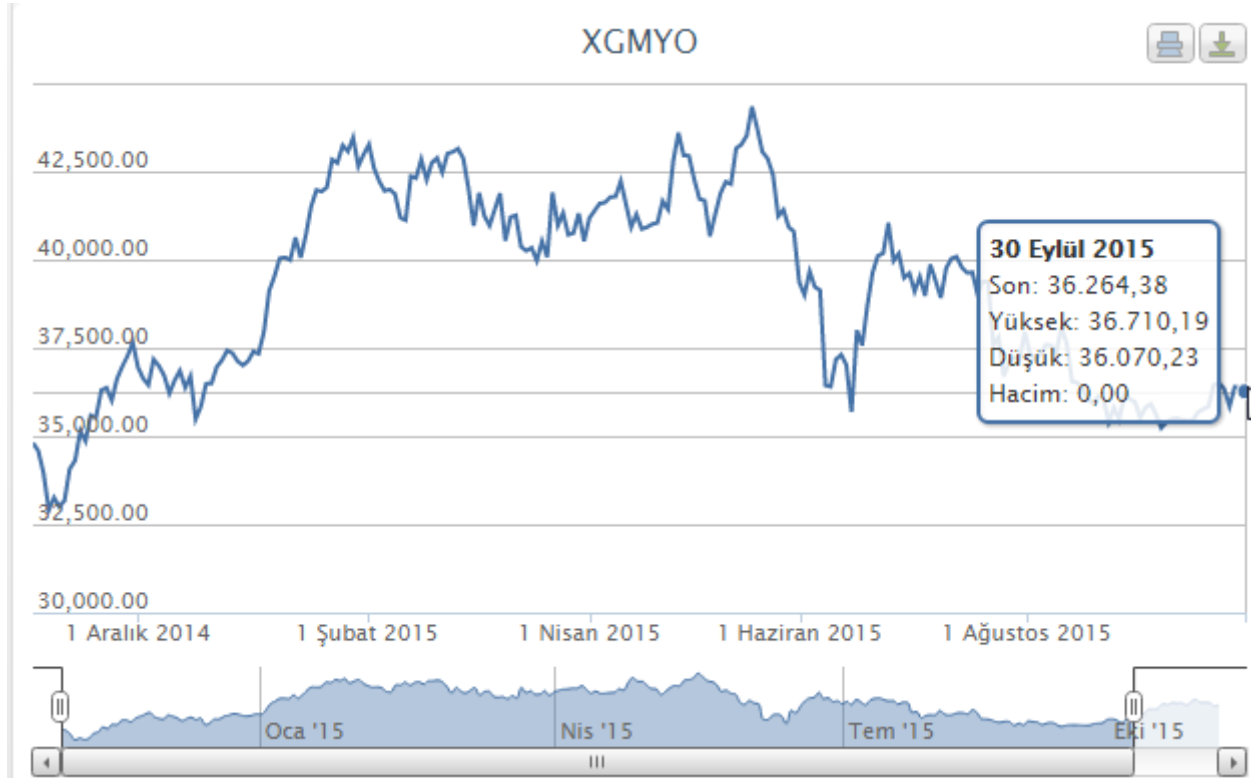
Yılbaşıdan Bu Yana Pay Senedi Hacimi (Lot)

Ocak - Eylül 2015 Hacim



PAY SENEDİ PERFORMANSI

GYO Endeksi



Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

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

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

Ekspertiz Şirketleri

Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı uyarınca; Seri:III, No:48.1a Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi" başlıklı 35. Maddesi uyarınca, portföyümüzde yer alan her bir varlık için ekli tabloda yer alan değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına, 2015 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için **"Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş."** ve **"Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş."**den değerlendirme hizmeti alınması karar verilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

YMM

Sırdaş Denetim ve Yönetim Danışmanlığı Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ile 01.01.2015- 31.12.2015 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması

F5 Görsel Sanatlar Merkezi Tic. Ltd. Şti.'den Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kreatif ve basın işi kapsamında, 12.09.2014-12.09.2015 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

1. **Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar**
2. **Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti**
3. **İnşaat İlerleme Seviyeleri**
4. **İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu**
5. **Bina Stokları Özet Tablosu**
6. **Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu**
7. **İnşaat Bitim Süreleri Tablosu**
8. **Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi**

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2015 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 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-31
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	8-11
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	11
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	13
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	13-14
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	14-15
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	15-16
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	17-19
DİPNOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	20
DİPNOT 12 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	21
DİPNOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 14 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	22
DİPNOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	22
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR	22-23
DİPNOT 17 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	23
DİPNOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	24
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	25
DİPNOT 20 FİNANSAL GELİRLER	25
DİPNOT 21 FİNANSAL GİDERLER	26
DİPNOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	26-28
DİPNOT 23 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28-29
DİPNOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	29
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	30-31

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Dipnot referansları		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		6.876.702	5.450.071
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.987.756	2.606.132
Finansal yatırımlar	6	142.411	236.798
Ticari alacaklar	8	1.168.680	1.133.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>1.168.680</i>	<i>1.133.473</i>
Diğer alacaklar	9	488.619	469.559
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 22	<i>6.891</i>	<i>26.499</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>481.728</i>	<i>443.060</i>
Arsa ve konut stokları	10	1.897.085	740.200
Peşin ödenmiş giderler	14	43.133	11.544
Diğer dönen varlıklar	13	149.018	252.365
Duran varlıklar		10.259.490	9.503.414
Ticari alacaklar	8	1.339.287	1.220.622
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>1.339.287</i>	<i>1.220.622</i>
Diğer alacaklar	9	168	166
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>168</i>	<i>166</i>
Arsa ve konut stokları	10	8.754.502	8.243.895
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		-	847
Maddi duran varlıklar	11	58.358	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar		1.916	1.987
Diğer duran varlıklar	13	105.259	-
Toplam varlıklar		17.136.192	14.953.485

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.018.762	5.711.879
Kısa vadeli borçlanmalar	7	670	515
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	217.065	171.757
Ticari borçlar	8	2.783.969	1.376.240
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	8, 22	1.842.658	558.203
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	941.311	818.037
Diğer borçlar	9	511.645	515.425
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	511.645	515.425
Ertelenmiş gelirler	15	4.394.275	3.527.704
Kısa vadeli karşılıklar		111.138	120.238
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		4.297	3.609
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	106.841	116.629
Uzun vadeli yükümlülükler		327.858	490.322
Uzun vadeli borçlanmalar	7	269.000	434.000
Ticari borçlar	8	36.192	36.192
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	36.192
Diğer borçlar		16.603	15.130
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		16.603	15.130
Ertelenmiş gelirler	15	2.562	1.952
Çalışanlara sağlanan faydalara			
ilişkin karşılıklar		3.501	3.048
Özkaynaklar		8.789.572	8.751.284
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	16	(262.857)	(240.687)
Paylara ilişkin primler		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(512)	(203)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		(512)	(203)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		357.908	292.674
Geçmiş yıllar karları		2.111.335	1.578.208
Net dönem karı		416.803	954.397
Toplam kaynaklar		17.136.192	14.953.485

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2015	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2015	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2014	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2014
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	669.120	224.742	1.399.625	645.549
Satışların maliyeti (-)	17	(301.122)	(109.963)	(796.083)	(413.865)
Brüt kar		367.998	114.779	603.542	231.684
Genel yönetim giderleri (-)	18	(54.188)	(4.665)	(65.550)	(22.641)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(23.051)	(5.775)	(15.945)	(4.922)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	111.895	28.586	112.494	16.726
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(18.008)	(5.115)	(84.534)	(59.675)
Esas faaliyet karı		384.646	127.810	550.007	161.172
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		11.778	2.809	11.404	2.130
Finansman geliri / gideri öncesi Faaliyet karı		396.424	130.619	561.411	163.302
Finansal gelirler	20	58.994	18.172	224.000	28.696
Finansal giderler (-)	21	(38.615)	(13.880)	(50.651)	(14.907)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		416.803	134.911	734.760	177.091
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		416.803	134.911	734.760	177.091
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		(309)	(243)	11	(246)
Toplam kapsamlı gelir		416.494	134.668	734.771	176.845
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0011	0,0004	0,0019	0,0005

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNEAİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler			
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608
Transferler	-	-	-	89.288	-	971.249	(1.060.537)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(454.991)	-	(454.991)
Payların geri alım işlemleri								
nedeniyle meydana gelen azalış	-	(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	734.760	8.532.008
1 Ocak 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284
Transferler	-	-	-	65.234	-	889.163	(954.397)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)
Payların geri alım işlemleri								
nedeniyle meydana gelen azalış (*)	-	(22.170)	-	-	-	-	-	(22.170)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	-	-	-	-	(309)	-	416.803	416.494
30 Eylül 2015	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(512)	2.111.335	416.803	8.789.572

(*) Bakınız: Dipnot 16.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014 (*)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem Karı		416.803	734.760
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.686	1.266
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		6.726	9.829
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(8.475)	29.604
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(128.559)	(235.356)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		292	128
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		288.473	540.231
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.672.951)	(3.456.106)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(139.957)	(375.404)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		1.407.728	883.514
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		7.781	45.211
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		887.932	384.727
Proje mevduatlarındaki değişim		(1.235.948)	(803.972)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(456.942)	(2.781.799)
Alınan faiz		13.431	10.919
Vergi ödemeleri/iadeleri		(22.666)	(12.356)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(170)	(114)
İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları		(466.347)	(2.783.350)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımdan kaynaklanan nakit çıkışları		(24.496)	(21.432)
Alınan faiz		13.964	27.718
Finansal varlık alımları		(521.054)	(399.166)
Finansal varlık geri dönüşleri		615.441	906.304
Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları		83.855	513.424
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(22.170)	(101.380)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		670	540
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(120.515)	(120.000)
Alınan faiz		59.291	228.577
Ödenen faizler		(37.335)	(51.571)
Temettüleri		(356.036)	(454.991)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		1.385	19.914
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(2.368)	(22.310)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(477.078)	(501.221)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(859.570)	(2.771.147)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(10)	(6)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(859.580)	(2.771.153)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	1.453.400	4.298.097
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	593.820	1.526.944

(*) Bakınız dipnot 3.3

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

30 Eylül 2015

31 Aralık 2014

Personel sayısı

283

264

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

Şirket'in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren Şirket'in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2014 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

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

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

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak, değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına almıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle, varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TFRS 14, "Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, tarife düzenlemesine dayalı tutarları önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirirken özkaynak yöntemini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, TFRS 10'un ve TMS 28'in gereklilikleri arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
 - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

- TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat"; 1 Ocak 2018 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.

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

- TFRS 9 "Finansal Araçlar"
- TFRS 15 "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat"

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

3.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket daha önce 27 Ekim 2014 tarihinde yayınlamış olduğu finansal tablolarda uzun dönem stoklarda yer alan 19.955 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımlarını, ilgili maliyetlerin Şirket'in kendi kullanımı için yaptırdığı genel merkez binasına ait olması sebebiyle maddi duran varlıklara yeniden sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırma ile ilgili olarak nakit akış tablosunda da maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları ile stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler arasında gerekli sınıflandırmayı yapmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

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

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

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde inşası devam eden Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 585.750 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 17).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 3.265.054 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 1.114.802 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 2.150.252 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 322.717 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kasa	34	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	182.466	97.277
- Vadeli mevduat	2.788.389	2.496.079
Diğer	16.867	12.773
	2.987.756	2.606.132

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	182.500	97.280
1 aya kadar	2.788.389	2.496.079
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(16.867)	(12.773)
	2.954.022	2.580.586

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
TL	9,31	8,14

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	2.987.756	2.606.132
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.453)	(8.771)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(508.217)	(444.282)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.866.295)	(694.282)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(10.971)	(5.397)
	593.820	1.453.400

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır 508.217 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 5.896 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Finansal yatırımlar		
Hazine bonosu	129.144	223.031
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.267	13.767
	142.411	236.798

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 9). 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sırasıyla 13.267 TL, 13.767 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Eylül 2015 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 129.144 TL (31 Aralık 2014: 223.031 TL) hazine bonosu 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 2015 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %10,18 (31 Aralık 2014: %9,44)'dır. 30 Eylül 2015 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2014: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	670	515
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	217.065	171.757
	217.735	172.272
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	269.000	434.000
	269.000	434.000

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %11,30 (31 Aralık 2014: %9,44)'tir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
2016	55.000	220.000
2017	214.000	214.000
	269.000	434.000

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
3 aydan kısa	52.735	52.272
3 - 12 ay arası	165.000	120.000
1 - 5 yıl arası	269.000	434.000
	486.735	606.272

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri (*)	607.238	468.476
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	332.369	224.029
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	197.887	424.283
Arsa satışlarından alacaklar	29.450	18.988
Kiracılardan alacaklar	1.458	1.657
Diğer	576	587
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(298)	(4.547)
	1.168.680	1.133.473
Şüpheli ticari alacaklar	1.722	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.722)	(1.732)
	1.168.680	1.133.473

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.413.089	1.268.305
Arsa satışlarından alacaklar	7.214	42.999
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(81.016)	(90.682)
	1.339.287	1.220.622

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22)	1.842.658	558.203
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	884.103	758.916
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	51.674	45.161
Ticari borçlar	5.534	13.960
	2.783.969	1.376.240

Uzun vadeli ticari borçlar

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

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

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.764	391.001
Müteahhit firmalardan alacaklar	85.664	48.838
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 22)	6.891	26.499
Vergi dairesinden KDV alacakları	5.276	3.058
Diğer	24	163
	488.619	469.559

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	404.247	405.230
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	7.549	12.222
Gider tahakkukları	2.092	-
Diğer	9.005	9.221
	511.645	515.425

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 23) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL kısa vadeli ticari borçlar altında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 88.752 TL).

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

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	145	(382)	390.764
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.240	(1.486)	216
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.247
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.247)
	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 (Dipnot 6)	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 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli stoklar		
Kamu İhale Kanunu ("KİK") ile projelendirilmiş arsalar	951.748	89.341
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	906.081	577.498
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	39.256	73.361
<i>Maliyet</i>	40.133	74.276
<i>Değer düşüklüğü</i>	(877)	(915)
	1.897.085	740.200
Uzun vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.707.374	2.643.700
Arsalar	3.402.661	4.752.386
<i>Maliyet</i>	3.420.457	4.763.764
<i>Değer düşüklüğü</i>	(17.796)	(11.378)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	644.467	847.809
	8.754.502	8.243.895

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerleme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerleme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metotlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m² değerlerinden oluşmaktadır.

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

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	12.293	37.180
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	6.385	11.957
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(79)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	-	(2.129)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	74	-
Dönem sonu, 30 Eylül	18.673	47.008

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

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

Uzun Vadeli Arsalar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Maltepe Arsaları	665.557	688.674
İstanbul Başakşehir Arsaları	416.693	703.069
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.006	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.308	333.308
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.705	894.705
İstanbul Tuzla Arsaları	221.896	-
Yalova Arsaları	178.340	-
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	119.905	119.879
İstanbul Avcılar Arsaları	106.085	276.301
Ankara Çankaya Arsaları	95.156	420.476
İstanbul Üsküdar arsaları	85.004	-
Nevşehir arsaları	69.939	-
Kocaeli Gebze Arsaları	45.153	44.376
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	8.995
İstanbul Kağıthane Arsaları	29.928	-
İstanbul İstinye Arsaları	-	1.005.627
Diğer	188.724	124.693
	3.402.661	4.752.386

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	-
Kazlıçeşme Projesi	639.604	640.004
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	-
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Ankara Çankaya Mühye Projesi	327.984	-
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118
Köy Projesi	224.280	224.209
İstanbul Kartal Projesi	186.778	186.694
Kayabaşı 5.Etap Projesi	117.425	-
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	115.953	-
Park Mavera Projesi	115.513	115.513
Kayabaşı 6. Etap Projesi	115.227	-
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	107.553
Kartal Yakacık Projesi	89.973	86.919
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.856	88.794
Hoşdere 4. Etap Projesi	88.291	-
Konya Meram Yenice Projesi	86.702	-
Avcılar Kapadık Projesi	79.299	79.299
Denizli Merkez Efendi Projesi	74.753	-
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.334	-
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Hoşdere 3. Etap Projesi	60.372	60.372
Batışehir Projesi	53.715	144.871
Hoşdere 2. Etap Projesi	47.068	47.064
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	37.288
Diğer	86.420	241.272
	5.613.455	3.221.198

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	267.513	114.163
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	190.659	138.580
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	133.010	106.261
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	123.864	92.361
Ayazma Emlak Konutları Projesi	113.425	96.674
Körfezkent 3. Etap Projesi	112.423	89.341
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	111.916	80.624
Hoşdere 1. Etap 1. Kısım Projesi	106.550	86.730
Ispartakule Projesi 1. Etap 1. Kısım	95.504	-
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	93.294	62.740
Ispartakule Projesi 1. Etap 2. Kısım	83.358	-
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	80.033	54.167
Başakşehir Evleri 2. Etap Projesi	35.361	-
Körfezkent 4. Etap Projesi	26.792	14.423
Hoşdere Hayat Park Projesi	21.111	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
Diğer	315	-
	1.596.215	937.150

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Şehrizar Konakları	27.435	51.335
Evora 2. Etap Projesi	979	-
My Towerland	3.752	3.752
Birİstanbul Projesi	-	10.504
Diğer	7.090	7.770
	39.256	73.361

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2015	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	9.302	545	2.152	23.898	35.897
İlaveler	420	462	1.960	21.067	23.909
Amortisman gideri (-)	(169)	(194)	(665)	-	(1.028)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.133	813	3.447	44.965	58.358
Maliyet	10.675	1.552	7.336	44.965	64.528
Birikmiş amortisman (-)	(1.122)	(739)	(3.889)	-	(5.750)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.133	813	3.447	44.965	58.358

30 Eylül 2014 (*)	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2014	2.468	764	2.253	5.784	11.269
İlaveler	6.696	-	438	14.171	21.305
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(147)	-	(147)
Amortisman gideri (-)	(145)	(164)	(447)	-	(756)
Net defter değeri	9.019	600	2.097	19.955	31.671
Maliyet	9.951	1.090	5.197	19.955	36.193
Birikmiş amortisman (-)	(932)	(490)	(3.100)	-	(4.522)
Net defter değeri	9.019	600	2.097	19.955	31.671

(*) Bakınız dipnot 3.3

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	59.425	69.699
Maliyet giderleri karşılığı	47.416	46.930
	106.841	116.629

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

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	69.699	59.996
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	2.246	14.817
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(3.303)	(5.870)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(9.217)	-
Dönem sonu, 30 Eylül	59.425	68.943

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	80.947	142.778
Vergi dairesinden alacaklar (*)	27.518	44.247
Devreden KDV	25.000	38.306
Gelir tahakkukları	15.490	27.034
Diğer	63	-
	149.018	252.365

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	105.259	-
	105.259	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 14 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	41.814	10.541
Gelecek aylara ait giderler	1.319	1.003
	43.133	11.544

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.994.254	2.406.969
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	703.218	630.273
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	632.071	425.730
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22)	64.732	64.732
	4.394.275	3.527.704

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

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.562	1.952
	2.562	1.952

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

Hissedarlar	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.000	50,66	1.925.000
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	167	0,00	167
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	3.800.000	100,00	3.800.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Şirket, 1 Ocak 2015 ile 24 Ağustos 2015 tarihleri arasında 2,39 TL – 2,46 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 9.183.544 adet ve işlem tutarı 22.169.753,53 TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,42 TL olup, 23 Aralık 2013 - 24 Ağustos 2015 tarihleri arasındaki alış işlemleri sonucunda alınan toplam payların toplam hisse adedine oranı % 3,16 olmuştur.

DİPNOT 17 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Satış gelirleri				
Arsa satışları	585.750	189.980	876.545	270.344
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	585.750	189.980	874.897	268.696
<i>Arsa satışları</i>	-	-	1.648	1.648
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	84.409	35.160	522.731	375.045
Kira gelirleri	392	205	1.648	332
	670.551	225.345	1.400.924	645.721
Satış iadeleri	(870)	(333)	(1.120)	(8)
Satış iskontoları	(561)	(270)	(179)	(164)
Net satış gelirleri	669.120	224.742	1.399.625	645.549
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(230.125)	(77.621)	(435.249)	(151.161)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(230.125)	(77.621)	(434.473)	(150.385)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	-	(776)	(776)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(70.997)	(32.342)	(360.834)	(262.704)
	(301.122)	(109.963)	(796.083)	(413.865)
Brüt Kar	367.998	114.779	603.542	231.684

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	29.542	10.239	22.690	9.400
Vergi, resim ve harçlar	7.022	(9.839)	24.371	4.186
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	3.429	457	2.469	996
Ofis giderleri	2.087	216	218	95
Taşeronluk hizmet giderleri	2.068	650	1.803	228
Amortisman ve itfa payları	1.686	621	1.317	439
Sigorta giderleri	1.584	623	1.161	382
Mahkeme ve noter giderleri	1.146	375	6.595	5.413
Aidat ve katılım payı giderleri	557	54	1.742	544
Diğer	5.067	1.269	3.184	958
	54.188	4.665	65.550	22.641

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	16.430	4.282	9.923	2.969
Personel giderleri	4.080	868	3.216	940
Büro malzeme giderleri	378	14	587	104
Sigorta giderleri	243	94	583	230
Diğer	1.920	517	1.636	679
	23.051	5.775	15.945	4.922

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	65.613	14.215	61.398	8.249
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	13.915	6.498	-	(5.413)
Projelerden gecikme faiz gelirleri	13.431	2.879	26.299	5.905
Devir komisyon gelirleri	5.350	1.873	3.927	1.031
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 12)	3.303	25	5.870	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	1.528	736	2.232	828
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 10)	79	13	2.128	1.576
Diğer	8.676	2.347	10.640	4.550
	111.895	28.586	112.494	16.726

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Dava giderleri	(7.000)	(1.377)	(575)	-
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(6.385)	(1.473)	(11.957)	(2.825)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.246)	(952)	(14.817)	(252)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(54.789)	(54.789)
Diğer	(2.377)	(1.313)	(2.396)	(1.809)
	(18.008)	(5.115)	(84.534)	(59.675)

DİPNOT 20 - FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	58.973	18.159	223.932	28.691
Kur farkı gelirleri	21	13	68	5
	58.994	18.172	224.000	28.696

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 21 - FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Finansal gelirler				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(37.643)	(13.488)	(49.068)	(14.677)
Kur farkı giderleri	(715)	(310)	(228)	(141)
Banka komisyon giderleri	(257)	(82)	(1.355)	(89)
	(38.615)	(13.880)	(50.651)	(14.907)

(*) 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 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2015 itibarıyla devlet bankalarında 2.554.889 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 2.269.959 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 573.152 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (2014: 104.928 TL). Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	5.567	5.559
Emlak Paz.- Cathay Ortak Girişimi	1.324	-
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd. (*)	-	20.940
	6.891	26.499

(*) Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Yeni Sarp İnş. Madeni Yağ. Pet. Ürünleri Tur. İth. İhr. Tic. Ve San. Ltd. Şti. Ortak Girişimi taahhüdü altında yapımına devam edilen İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nde, Ortak Girişim'i oluşturan firmalardan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ortaklıkta bulunan %10 hissesinin tamamını devrederek ortaklıktan ayrılmıştır. Söz konusu işlem sonucunda, Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd. Şirketin ilişkili tarafı olmaktan çıkmıştır.

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

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.842.580	558.203
Ege Yapı Ltd. Şti.- Emlak Pazarlama O. G.	48	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	30	-
	1.842.658	558.203

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
--	---------------------------	-----------------------------	---------------------------	-----------------------------

İlişkili taraflardan alışlar

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.292.655	-	2.578.467	-
	1.292.655	-	2.578.467	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar

Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	30	-	42	12
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	-	-	1.459	-
	30	-	1.501	12

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 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
İlişkili taraflardan alışlar				
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.557	677	1.013	417
	1.557	677	1.013	417

DİPNOT 23 - 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 saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ve henüz dava görülme tarihi kesinleşmemiştir.

Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 23 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	3.256.850	2.493.538
Alınan ipotekler	45.970	44.595
	3.302.820	2.538.133

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

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

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	134.891	22.906
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	-	-
	134.891	22.906

DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.027.141	1.704.366
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.661.783	8.994.886
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.447.178	4.254.233
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.136.102	14.953.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	486.735	606.272
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.789.572	8.751.284
	Diğer Kaynaklar		7.859.795	5.595.929
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.136.102	14.953.485
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.327.367	755.956
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.872.325	1.453.397
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	454.680	624.867
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	33.704	22.906
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	70%	65%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4%	6%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3%	4%	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6%	7%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	3%	5%	<10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0%	0%	<10%

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

.....

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Bahçetepe İstanbul			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		26/08/2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ		SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı (900/5) - İkitelli (1357/1)			
		Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
			(m²)		
		900/5	127.389,75	127/12507	15.01.2015/637
		1357/1	81.910,14	157/15517	26.11.2012/13680
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		900	5	Rekreasyon Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
		1357	1	T1 Ticaret+Hizmet Alanı	KAKS: 0,15 Hmaks: 15,50 m.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		14.234.200,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		581.927.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		925.934.359,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		240.742.933,00 TL			

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTMARİNA PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		18/08/2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Kartal MAHALLESİ : Çavuşoğlu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	9048/2	1.403,89	61/5970	13.03.2014/5257
	9049/1	4.665,28	61/5971	13.03.2014/5257
	9050/1	2.332,78	61/5972	13.03.2014/5257
9051/1	45.286,02	61/5973	13.03.2014/5257	
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde avm, ticaret bloğu, okul ve hastane barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	9048	2	Ticaret Alanı	Kaks: 2,50 Hmaks: Serbest
	9048	1	Özel Sağlık Tesis Alanı	Kaks: 2,50 Hmaks: Serbest
	9050	1	Özel Eğitim Tesis Alanı	Kaks: 2,00 Hmaks: Serbest
	9051	1	Konut+Hizmet Alanı	Kaks: 2,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
112 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		165.516.419,22 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		462.613.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		1.464.086.106,54 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		585.634.442,62 TL		

3

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 1.Kısım Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		11/09/2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	895/2	81.536,59	124/12273	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde ticari ünite barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	895	2	Konut Alanı	Emsal: 1,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
15 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		21.967.500,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		277.262.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		404.296.218,95 TL		
PARSELİN DEĞERİ		130.459.000,00 TL		

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		11/09/2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ :			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	894/1	31.724,08	124/12271	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde ticari ünite barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	894	1	Konut Alanı	Emsal: 1,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
31 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		31.919.600,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		122.094.500,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		181.541.606,05 TL		
PARSELİN DEĞERİ		53.931.000,00 TL		

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 3.Kısım Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		11/09/2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ :			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	895/1	33.755,50	124/12272	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde ticari ünite barındıran konut projesi.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	895	1	T1 Ticaret + Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		5.815.800,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		133.711.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		182.059.721,84 TL		
PARSELİN DEĞERİ		64.135.000,00 TL		

6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 4.Kısım Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		11/09/2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ :			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	893/2	38.624,32	194/19200	22.10.2014/16932
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari ünite barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	893	2	T1 Ticaret + Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		15.708.200,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		169.607.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		216.448.590,39 TL		
PARSELİN DEĞERİ		73.386.000,00 TL		

7	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ Bahçetepe İstanbul			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		11/09/2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ		SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Kayabaşı			
		AdalParsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		458/20	24.272,40	123/12170	23.6.2014/10172
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		458	20	Konut Alanı	Emsal: 1,35 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
271 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		125.026.100,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		38.212.600,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		118.791.018,03 TL			
PARSELİN DEĞERİ		36.408.600,00 TL			

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sarphan Finanspark			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28/08/2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Ümraniye MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3317/5	20.714,48	1/27	09.07.2010/18400
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3317	5	T1 Ticaret Alanı	Emsal: 2,50 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
300 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	225.370.500,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	369.225.600,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	655.766.058,28 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	245.912.271,85 TL			

EK - 2/B

BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımcı Mahallesi, 1916 ada, 1 nolu , 59.784,13 m² yüzölçümlü, "A Tipi 13 Adet B Tipi 8 Adet Bloktan Oluşan 11'er Katlı Betonarme Apartman Binası ile T Tipi İki Adet Birer Katlı Betonarme İş Yeri Binası ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 Blok, Zemin katta konumlu, 4 nolu bağımsız bölümün güncel pazar değerinin belirlenmesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24/08/2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımcı Mahallesi, 1916 ada, 1 nolu , 59.784,13 m² yüzölçümlü, "A Tipi 13 Adet B Tipi 8 Adet Bloktan Oluşan 11'er Katlı Betonarme Apartman Binası ile T Tipi İki Adet Birer Katlı Betonarme İş Yeri Binası ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 Blok, Zemin katta konumlu, 4 nolu bağımsız bölümün.
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	Konut Alanı, E:1.50, Hmax: 30.50 m.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
4 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	103.000 TL

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. kısım Mahallesi'nde, Barış Sokak, 217 ada 1 parselde kâin Spradon Quartz Evleri/B1 Blok, No:22, Kat:10 Daire:86; Ata Sokak, 564 ada 1 parselde kâin Spradon Quartz Evleri/E2 Blok, No: 8, Kat: 1 Daire: 121 ve Kat: 19 Daire: 230 adresli 3 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin belirlenmesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	07/09/2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 2. Kısım mahallesi, 217 ada 1 parsel nolu, 14.431,11m² yüzölçümlü, "6 BLOKTAN OLUŞAN B.A.K BİNA VE HAVUZ VE OTOPARK VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz üzerinde B1 Blok, 10. Katta konumlu 86 nolu bağımsız bölüm, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 2. Kısım mahallesi, 564 ada 1 parsel nolu, 8.562,94 m² yüzölçümlü, "2 BLOKTAN OLUŞAN B. A. K. BİNA VE OTOPARK VE HAVUZ VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz üzerinde E Blok, 1. Katta konumlu 121 nolu ve 19. katta konumlu 230 nolu bağımsız bölümler
MEVCUT KULLANIM	Konut
İMAR DURUMU	1,50 Emsal - Blok nizam
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
86 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	270.000 TL
121 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	185.000 TL
230 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	310.000 TL

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 Eylül 2015 İtibariyle İlerleme Seviyesi
1	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
2	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
3	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
4	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
5	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
6	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
7	KENTPLUS MİMARŞİNAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
8	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
9	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
10	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
11	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
12	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
13	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
14	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
15	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
16	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
17	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
18	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
19	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
20	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
21	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
22	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
23	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
24	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
25	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
26	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
27	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
28	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
29	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
30	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
31	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
32	SPRADON VADI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
33	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
34	1STANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
35	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Geçici Kabul Yapıldı
36	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 1 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	88,5
37	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 2 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	88,7
38	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 3 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	88,23
39	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	26,95
40	AVRUPARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	6,62
41	HAYAT PARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	51,2
42	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	0
43	ZEYTİNBURNU / KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	0
44	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	0
45	GÖL PANORAMA	İSTANBUL	AVCILAR	31,62
46	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	77,01
47	BATİŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZİ	88
48	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
49	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	6,54
50	HOŞDERE 4. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0
51	İSPARTAKULE EVLERİ 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0
52	İSPARTAKULE EVLERİ 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 Eylül 2015 İtibariyle İlerleme Seviyesi
53	ATAŞEHİR RESİDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
54	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kesin Kabul Yapıldı.
55	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
56	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
57	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
58	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
59	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Kesin Kabul Yapıldı.
60	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
61	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
62	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Geçici Kabul Yapıldı
63	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
64	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
65	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
66	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
67	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
68	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	Geçici Kabul Yapıldı
69	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
70	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
71	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %91,62
72	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	78,15
73	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	49,3
74	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	42,47
75	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	37,04
76	KARTAL İSTMARİNA	İSTANBUL	KARTAL	19,38
77	KÖRKEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	92,96
78	KÖRKEZKENT 4	KOCAELİ	KÖRFEZ	8,39
79	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	78,97
80	NİDAKULE ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	54,14
81	ANKARA SOFALOCA	ANKARA	ETİMESGÜT	13,56
82	KOCAELİ DERİNCE	KOCAELİ	DERİNCE	% 0,00
83	KARTAL YAKACIK	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00
84	SARIYER İSTİNYE	İSTANBUL	SARIYER	% 0,00
85	KONYA MERAM	KONYA	MERAM	% 0,00
86	ANKARA YENİMAHALLE	ANKARA	YENİMAHALLE	% 0,00
87	İSTANBUL SEYRANTEPE	İSTANBUL	KAĞITHANE	% 0,00
88	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE	ANKARA	ÇANKAYA	% 0,00
89	DENİZLİ MERKEZ EFENDİ	DENİZLİ	MERKEZ	% 0,00
90	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	70,04
91	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	79,69
92	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	82,08
93	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	89,64
94	KAYABAŞI 2. ETAP SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	74,61
95	KAYABAŞI 3. ETAP EVVEL İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	15,81
96	KAYABAŞI 4. ETAP PARK MAVERA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	18,38
97	ESENLER 1. ETAP 1. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	57,05
98	ESENLER 1. ETAP 2. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	62,08
99	ESENLER 2. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	43,82
100	AYAZMA 2. ETAP BAĞÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %95,13
101	AYAZMA 3. ETAP BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	76,51
102	KAYABAŞI 6. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0
103	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
104	KAYABAŞI 5. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00

EK-4

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

Arsa Satış/ Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİSARP İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	20.714,48	31/05/2000	11.854.794,15	219.119.867,18	Yapı ruhsatı alındı
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31/05/2000	246.165.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKLİTAŞ (VİATRANS - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ)	22.059,51	11/02/2008	230.118.122,39	467.638.254,24	Yapı ruhsatı alındı
BATİŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZİ HABİBLER İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	165.326,57	19/09/2008	53.714.519,69	92.789.300,58	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30/09/2010	549.414.999,94	1.627.715.108,70	Yapı ruhsatı alındı
BAHÇETEPİ İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	209.299,89	01.12.2010 - 31.03.2011	6.077.348,27	36.824.775,38	Yapı ruhsatı alındı
KÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	02/03/2011	224.208.733,63	475.687.500,00	Projenin Süleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 1791/2 ada/parselin 25.07.2014 tarihinde, 1789/4 Ada/Parşelin 31.12.2014, 1790/3 Parselin 24.06.2013 tarihinde, 1789/2 Ada/Parşelin 06.07.2015 Tarihinde, 1790/4 Ada/Parşelin 06.07.2015 tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,97	22/04/2012	186.694.277,39	534.000.000,00	Projesinin Süleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 9051/1 Ada Parselin 14.03.2014 tarihinde, 9048/2 Ada Parselin 10.06.2015 tarihinde, 9049/1 Ada Parselin 18.05.2015 Tarihinde, 9050 /1 Ada Parselin 27.05.2015 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmıştır.
BULVAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	108.693,37	01/12/2010	107.553.273,25	202.440.000,00	Projesinin Süleşmesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013
NİDAKULE ATAŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE (TAHİNCİOĞLU - KOZKEN ORTAK GİRİŞİMİ)	19.554,44	31/05/2000	7.131.240,59	190.231.000,00	3334/5 ve 3331/6 Parselin 23.08.2013 Yapı ruhsatı alındı.
GÖL PANAROMA EVLERİ PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30/07/2012	79.298.587,28	148.400.000,00	Projenin Süleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır.
SEYRANŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	23.170,60	30/07/2008	23.295.549,61	51.520.000,00	Projenin Süleşmesi 23.09.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 03.03.2014 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 Süleşmesi 02.08.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
BAHÇEKENT FLORA PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	119.756,54	14/06/2011	47.064.237,81	80.832.000,00	Projenin Süleşmesi 22.11.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 23.05.2014 tarihinde 656/2 ve 657/2, 31.12.2014 Tarihinde 656/1 ve 657/1 Parsellerin Yapı Ruhsatları alındı.
EVVEL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & EYG& İNTES İŞ ORTAKLIĞI)	75.197,88	03/12/2012	88.794.095,91	188.760.000,00	Projenin Süleşmesi 17.12.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 889/1 Ada Parselin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde, 891/1 ve 892/1 Ada Parsellerin 31.08.2015 tarihinde Alındı.
ZEYTİNBURNU KAZIÇIŞME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZIÇIŞME (ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	127.920,00	24/04/2013	639.603.674,20	1.568.800.000,00	Projenin Süleşmesi 08.04.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
PARK MAVERA PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	98.476,77	03/12/2012	115.513.251,21	420.000.000,00	Projenin Süleşmesi 25.04.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, 889/1 Parselin Yapı Ruhsatı 08.10.2014 Tarihinde, 891/1 Parselin Yapı Ruhsatı 02.09.2015 Tarihinde Alınmıştır.
AVRUPARK PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3 ETAP (ÇİHAN İNŞ. - KONUT YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	78.639,77	14/06/2011	60.372.387,82	156.520.000,00	Projenin Süleşmesi 20.05.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, 16.03.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMUŞOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	03/04/2014	70.001.245,10	83.198.500,00	Projenin Süleşmesi 21.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
SOFALOCA PROJESİ- ANKARA ETİMESGUT PROJESİ (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	03/04/2014	37.287.611,69	54.000.000,00	Projenin Süleşmesi 18.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKACIK PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	25.401,51	28/05/2014	89.972.634,85	123.900.000,00	Projenin Süleşmesi 30.12.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ - (DOĞA ŞEHİRCİLİK- BAŞYAPI İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28/05/2014	68.334.381,63	171.600.000,00	Projenin Süleşmesi 09.01.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PROJESİ - (ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİC A.Ş.)	72.706,72	03/04/2014	115.227.284,92	350.400.000,00	Projenin Süleşmesi 25.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ - (DAĞ MİMARLIK - DAĞ MÜHENTİSLİK İŞ ORTAKLIĞI)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	88.290.914,13	275.334.000,00	Projenin Süleşmesi 26.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU YAPI-NİDA İŞ ORTAKLIĞI)	158.497,62	28/05/2014	1.006.171.102,62	1.876.392.000,00	Projenin Süleşmesi 03.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ - (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPI SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	05/03/2015	86.701.574,24	211.500.000,00	Projenin Süleşmesi 08.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON - (PASİFİK GAYRİMENKUL - ÇİFTAY İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	124.475,80	03/04/2014	622.110.000,00	1.258.365.000,00	Projenin Süleşmesi 09.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ - (GÜL İNŞAAT PROJİE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,96	05/03/2015	115.953.465,82	637.000.000,00	Projenin Süleşmesi 14.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KAYABAŞI 5. ETAP PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU - NİDA İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	77.327,02	03/04/2014	117.424.626,69	407.588.000,00	Projenin Süleşmesi 20.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PROJESİ - (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	300.000,00	03/04/2014	327.983.729,33	1.040.000.000,00	Projenin Süleşmesi 05.08.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
DENİZLİ MERKEZFENDİ - (TEKNİK YAPI KONUT - TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR - UCD YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	05/03/2015	74.752.849,58	92.651.000,00	Projenin Süleşmesi 14.09.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31/05/2000	0,03	29.200.000,00	3328/14 Parselin Yapı ruhsatı alındı - 01.12.2014
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	3.259.377,00		5.562.731.826,74	13.679.346.076,08	

Arsa Satış/ Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
UNIKONUT PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM (İSFAT MİMARLIK - YENİ DOĞUŞ İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI)	24.506,00	02/08/2007	24.189.651,23	31.466.971,90	Yapı ruhsatı alındı - 12.04.2011
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	24.506,00		24.189.651,23	31.466.971,90	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI VE ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			5.586.921.477,97	13.710.813.047,98	

Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M ²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri	Açıklama
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	61.613,42	39.503,00	112.422.812,36	Yapı ruhsatı alındı - 18.10.2012
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURYAP İNŞAAT)	11.528,07	36.677,00	44.965.467,03	Yapı ruhsatı alındı - 21.12.2012
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	40.708,00	106.549.229,46	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ILGIN İNŞAAT)	76.702,91	40.708,00	133.009.579,90	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 3. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	40.708,00	80.033.240,02	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNSAAT)	81.536,59	41.120,00	190.659.225,05	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Süleşme 12.08.2013 Tarihinde İmzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (BİNBAŞ - ZİRVE ADI ORTAKLIĞI)	31.724,08	41.246,00	93.293.797,42	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Süleşme 29.07.2013 Tarihinde İmzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAĞ İNSAAT)	33.755,50	41.120,00	111.916.357,78	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Süleşme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	38.624,32	41.246,00	123.864.130,65	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Süleşme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	41.708,00	267.513.119,65	Yapı ruhsatı alındı (Siyah Kalem - Güryapi - Özyazıcı) 20.03.2014-09.05.2014-09.05.2014, Süleşme 16.04.2014-20.06.2014 -19.06.2014 Tarihinde İmzalandı
KÖRFEZKENT 4. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	79.804,19	39.503,00	26.792.366,29	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014) Süleşme 07.02.2015 Tarihinde İmzalandı
İSTANBUL AYAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	40.513,00	113.424.975,30	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Süleşme 26.05.2015 Tarihinde İmzalandı
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (YÖRÜK YAPI - ERMİT MÜH. İŞ ORKATLIĞI)	85.871,43	39.234,00	95.504.184,84	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Süleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	39.234,00	83.358.218,40	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Süleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP PROJESİ	24.272,40	41.732,00	35.360.913,89	Yapı ruhsatı alındı (11.08.2015) Süleşme İmzalanmadı
ANAHTAR PROJELERİ TOPLAMI	849.886,21		1.618.667.618,04	-
PROJELER TOPLAMI	4.133.769,21		7.205.589.096,01	13.710.813.047,98

EK - 5
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarih	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31/05/2000	3.254.393,82	31/12/2014	15.060.000,00
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	8	673,17	22.09.2011- 17.07.2012	2.437.618,95	31/12/2014	1.906.700,00
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	31/12/2012	805.413,49	31/12/2014	858.600,00
LÜLEBURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	1.188,23	07/05/2013	1.208.400,00	31/12/2014	950.000,00
TOWERLAND ROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	336,24	31/10/2013	3.752.000,00	31/12/2014	4.448.600,00
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	345,07	23/11/2013	1.738.800,00	31/12/2014	1.745.000,00
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	6	720,11	31/12/2013	708.573,04	31/12/2014	2.205.000,00
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	989,00	30/04/2014	8.063.717,56	31/12/2014	7.000.000,00
ŞEHRİZAR KONAKLARI	13	3.701,67	26/05/2014	27.435.367,81	31/12/2014	27.712.000,00
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	87,37	28/07/2015	77.227,72	31/12/2014	103.000,00
STÜDYO 24 PROJESİ	5	357,72	28/02/2015	990.000,00	31/12/2014	990.000,00
EVORA 2 PROJESİ	3	408,33	28/02/2015	979.297,70	31/12/2014	979.700,00
BİNALAR TOPLAMI	48	11.457,79		51.450.810,09		63.958.600,00

EK-6

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

KONUMU	SAYI	M	Alış Tarih	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	91	1.919.107,39	26/10/2006	273.036.259,40	31/12/2014	313.320.781,00
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 8 ADET PARSEL	8	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	16.557.092,41	31/12/2014	37.545.000,00
İZMİR,KONAK, UMURBEY MAHALLESİ'NDE 1 ADET PARSEL	1	6.810,00	31/05/2000	734.812,18	31/12/2014	9.195.000,00
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	17	371.235,69	09/12/2005	8.247.941,97	31/12/2014	95.915.000,00
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 5 ADET PARSEL	5	28.577,05	25/02/2008	3.263.905,35	31/12/2014	9.758.698,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 49 ADET PARSEL	49	187.978,68	21.03.2007 - 29.06.2009 - 17.02.2010	44.601.813,70	31/12/2014	48.874.462,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	12	17.628,87	10.11.1992 - 23.12.1996 - 31.05.2000 - 31.12.2012	12.660,15	31/12/2014	35.771.637,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	16	277.090,03	06.10.2011 - 07.08.2012	60.366.144,21	31/12/2014	76.938.700,00
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	2	10.262,82	11/04/2011	66.866,81	31/12/2014	62.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 5 ADET PARSEL	5	10.020,76	22/04/2012	20.015.722,61	31/12/2014	21.191.627,25
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	8	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	119.905.271,84	31/12/2014	140.685.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 36 ADET PARSEL	32	121.768,92	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012	91.277.728,21	31/12/2014	106.659.517,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 16 ADET PARSEL	4	9.071,95	14.06.2011 - 30.07.2012	2.862.377,42	31/12/2014	3.511.119,00
İSTANBUL, ÜMRANİYE'DE 4 ADET PARSEL	4	17.067,99	01/11/2005	1.843.977,03	31/12/2014	16.020.000,00
İSTANBUL, TUZLA 4 ADET PARSEL	4	1.287,83	31/12/2012	0,04	31/12/2014	418.545,00
İZMİR, KARŞIYAKA'DA 1 ADET PARSEL	1	2.787,00	30/12/2005	0,01	31/12/2014	865.000,00
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY'DE 1 ADET PARSEL	1	992,00	02/03/2011	1.823.539,78	31/12/2014	645.000,00
İSTANBUL, BEŞİKTAŞ'DA 1 ADET PARSEL	1	1.298,32	22/12/1989	296.673,67	31/12/2014	3.895.000,00
İSTANBUL ŞİŞLİ'DE 3 ADET PARSEL	1	23,30	18/05/1990	50,49	31/12/2014	134.000,00
ANKARA, ÇANKAYA'DA 3 ADET PARSEL	3	525,00	31/08/1987	0,10	31/12/2014	560.000,00
İSTANBUL, BÜYÜKÇEKMECEDE 4009 NOLU PARSEL	1	78,10	28/04/2006	1,00	31/12/2014	15.000,00
İSTANBUL, ARNAVUKKÖY DURSUNLU'DA 14 ADET PARSEL	14	3.645.527,92	05/06/2013	333.309.400,26	31/12/2014	375.915.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 13 ADET PARSEL	13	63.249,23	24/04/2013	112.267.383,25	31/12/2014	113.577.563,60
İZMİR, URLA, BADEMLERDE 1 ADET PARSEL	1	368.342,54	24/04/2013	19.536.918,32	31/12/2014	20.260.000,00
İSTANBUL,MALTEPE, KÜÇÜKYALI VE BAŞIBÜYÜKDE 48 ADET PARSEL	47	118.849,44	28/05/2014	665.556.864,00	31/12/2014	665.556.864,00
BURSA, OSMANGAZİ, DEMİRTAŞ MAHALLESİNDE 4 ADET PARSEL	4	54.745,33	28/05/2014	27.336.415,48	31/12/2014	27.309.349,20
BALIKESİR, MERKEZ, AKINCILAR MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	50.000,00	28/05/2014	44.001.330,71	31/12/2014	44.000.000,00
ESKİŞEHİR,ODUNPAZARI, YILDIZTEPE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	23.941,74	28/05/2014	5.128.692,79	31/12/2014	4.908.057,00
ANKARA,ÇANKAYA, ÇAYYOLU MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	50.750,00	03/04/2014	95.177.712,30	31/12/2014	95.156.250,00
İSTANBUL,BAŞAKŞEHİR, KAYABAŞI MAHALLESİNDE 9 ADET PARSEL	1	372.994,63	03/04/2014	116.878.125,68	31/12/2014	115.630.000,00
NEVŞEHİR, MERKEZ YENİMAHALLEDE 1 ADET PARSEL	3	29.567,50	05/03/2015	69.950.057,99	28/01/2015	69.939.000,00
İSTANBUL, BAĞCILAR, MAHMUTBEY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	531,70	05/03/2015	903.890,00	28/01/2015	903.890,00
NİĞDE, MERKEZ, TEPE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	27.769,32	05/03/2015	20.271.603,60	28/01/2015	20.271.603,60
İSTANBUL, ŞİLE, BALIBEY MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	34.590,00	05/03/2015	12.034.200,00	28/01/2015	12.034.200,00
İSTANBUL, TUZLA, AYDINLIMAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	10.998,00	05/03/2015	20.016.360,00	28/01/2015	20.016.360,00
YALOVA, ÇITLIKÖY, KILIÇ MAHALLESİNDE 4 ADET PARSEL	4	1.455.000,00	05/03/2015	178.340.000,00	28/01/2015	178.340.000,00
İSTANBUL, ZEYTİNBURNU, BEŞTELSİZ MEHALLESİNDE 30 ADET PARSEL	30	102.760,41	05/03/2015	400.005.636,25	28/01/2015	400.005.636,25
İSTANBUL, ÜSKÜDAR ALTUNİZADE MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	17.237,47	05/03/2015	85.005.717,85	28/01/2015	85.003.711,10
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, İKİTELLİ -1 MAHALLESİNDE 2 ADET PARSEL	2	85.963,17	05/03/2015	130.384.755,00	27/01/2015	130.384.755,00
İSTANBUL, BAKIRKÖY, OSMANİYE MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	5.250,00	05/03/2015	30.004.940,73	27/01/2015	30.003.750,00
İSTANBUL, KAĞITHANE, OSMANPAŞA MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	46.400,00	05/03/2015	30.090.916,69	27/01/2015	29.928.000,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	1	10.160,00	05/03/2015	40.132.000,00	28/01/2015	40.132.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, İKİTELLİ MAHALLESİNDEKİ 1 ADET PARSEL	1	17.623,78	01/12/2010	16.951.044,34	31/12/2014	18.511.793,20
İSTANBUL AVCILAR FIRUZKÖYDE 6 ADET PARSEL	5	79.697,70	01/06/2007	106.084.669,79	31/12/2014	113.569.222,50
İSTANBUL TUZLA ORHANLI'DA 1 ADET PARSEL	1	65.122,35	29/05/2015	205.916.870,70	27/05/2015	201.879.285,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	406	9.973.010,94		3.410.198.344,11		3.735.217.376,70

İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
	İŞİN ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	VIATRANS A.Ş. ~ MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ ADI ORTAKLIĞI	10/03/2016
2	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ VE TURİZM YATIRIMLARI TİC. A.Ş. ~ GAP İNŞAAT YATIRIM VE DIŞ TİC. A.Ş. ORTAK GİRİŞİMİ	17/03/2016
3	İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	YENİ SARP İNŞAAT ~ ÖZ AKAR ELEKTRİK ADİ ORTALIĞI	26/12/2015
4	İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİC.A.Ş. ADİ ORTAKLIĞI	06/12/2015
5	İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	AKDENİZ İNŞ. VE EĞT. HİZM. A.Ş.	16/07/2016
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	MAKRO ~ AKYAPI ORTAK GİRİŞİMİ	25/11/2015
7	İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	12/08/2018
8	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE VE REKREASYON ALANI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	AKDENİZ İNŞ. VE EĞT. HİZM. A.Ş. ~ İFM İSTANBUL FİNANS MERKEZİ İNŞ. TAAH. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	18/06/2018
9	İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ ELTES İNŞ. TESİSAT SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02/10/2017
10	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI	08/10/2016
11	İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ KOZKEN İNŞ. TAAH. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02/03/2016
12	İSTANBUL AVCIAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	BE-MA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	03/12/2016
13	İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ METROPOLİST YAPI TİC. LTD. ŞTİ. ~ SENA GAYRİMENKUL YAT. TİC. A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	20/09/2017
14	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	MAKRO ~ AKYAPI KAYABAŞI 2. ETAP ORTAK GİRİŞİMİ	14/03/2016
15	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İZKA İNŞAAT TAAH. MÜH. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.~SITAR İNŞ. GIDA VE TARM. ÜRÜNLERİ SAN.TİC. AŞ. İŞ ORTAKLIĞI	01/12/2016
16	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İNTAYA İNŞAAT TAAHHÜT YATIRIM A.Ş. ~ İNTES İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. ~ EYG EMLAK YATIRIM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02/01/2017
17	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	ÖZAK GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. ~ YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ ZİYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	25/10/2019
18	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	MAKRO ~ AKYAPI KAYABAŞI 4. ETAP İŞ ORTAKLIĞI	28/10/2017
19	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	ÇİHAN İNŞ. MÜH. SAN. VE TİC. A.Ş.~ KONUT YAPI ENDÜSTRİ SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	29/11/2017
20	ANKARA ETİMESGUT ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TUR. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. ~ SOLARYAPI MÜH. İNŞ. TAAH. VE SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	21/02/2017
21	KOCAELİ DERİNCE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	KUMUŞOĞLU İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~ TOKAL İNŞ.YAPI MALZ. SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	31/12/2019
22	İSTANBUL KARTAL YAKACIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. A.Ş.	07/03/2018
23	İSTANBUL BAĞÇELİEVLER YENİBOSNA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	KELİF İŞ ORTAKLIĞI	17/07/2017
24	İSTANBUL SARIYER İSTİNYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ TAHİNCİOĞLU YAPI İNŞ. A.Ş. ~ NİDA İNŞAAT VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	13/06/2019
25	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	ARTAS İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	24/02/2018
26	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DAĞ MİMARLIK YAPI GAYR. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜHENDİSLİK MÜT. TİC. VE SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	16/09/2018
27	KONYA MERAM YENİCE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	TORKAM İNŞ. VE YATIRIM A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	22/06/2018
28	İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. ~ GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	11/01/2018
29	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 5. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ NİDA İNŞ. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	23/04/2018
30	ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. A.Ş. ~ ÇİFTAY İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	18/07/2019
31	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	MAKRO İNŞAAT TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	26/07/2019
32	DENİZLİ MERKEZEFENDİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	TEKNİK YAPI KONUT SAN. VE TİC. A.Ş. ~ TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR SAN. VE TİC. A.Ş. ~ UCD YAPI A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	10/01/2019

EK - 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU-2

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU				
	İŞİN ADI	YÜKLENİCİ ADI	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İSFAT MİM. MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~YENİ DOĞUŞ İNŞ. TAAH. İTH. İHR. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	UNİKONUT	29/04/2015

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ANAHTAR TESLİMİ			
NO	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	KÖRFEZKENT 3	MUSTAFA EKŞİ İNŞ. SAN. TUR. TİC. LTD. ŞTİ. ~ AYDUR İNŞ. TAAH. TİC. VE SAN. TUR. TAŞ. HİZ. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	19/12/2015
2	RESMİ KURUM BİNASI	TURYAPI İNŞ. TAAH. TİC. SAN. A.Ş.	31/10/2015
3	BAĞÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	EGEMEN İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	07/12/2015
4	BAĞÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	16/03/2016
5	BAĞÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	ZEK-SAN İNŞAAT TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.	07/12/2015
6	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	BİNBAY YAPI İNŞ.SAN.VE TİC. LTD. ŞTİ ~ ZİRVE İNŞ.TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	25/12/2015
7	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	TÜRKERLER İNŞ. TURZ. MAD. ENERJİ. ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.	01/02/2016
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	ALTINDAĞ İNŞ. TAAH. TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.	12/11/2015
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 4	MAKSEM YAPI TİC. A.Ş. - CENT YAPI İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	12/11/2015
10	KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 4. ETAP KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ	ZEK-SAN İNŞAAT TİC. VE SAN. LTD.ŞTİ.	22/11/2017
11	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ	GÜRYAPI RESTORASYON TAAH. VE TİC. A.Ş.	28/02/2018
12	İSTANBUL EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 1.KISIM KONUT, TİCARET İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ	YÖRÜK YAPI MAD. MÜH. NAK. İTH. İHR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~ ERMİT MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	19/03/2018
13	EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ 1.ETAP 2.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞLERİ	BALPA İNŞ. TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.	19/03/2018

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KENTSEL DÖNÜŞÜM İNŞAAT İŞLERİ				
NO	İŞİN ADI	YÜKLENİCİ ADI	PROJE ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 1.ETAP 1.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	ESENLER EMLAK KONUTLARI	16/04/2016
2	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 2. ETAP KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	ÖZYAZICI İNŞAAT ELK. MAK. MÜŞ. VE TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	ESENLER EMLAK KONUTLARI	10/12/2016
3	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	GÜRYAPI RESTORASYON TAAH. VE TİC. A.Ş.	ESENLER EMLAK KONUTLARI	23/06/2016

EK - 8

DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

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

EK - 8

DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

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