

EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



FAALİYET RAPORU 2015

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2015

YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORU

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

İçindekiler

Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları	2
Şirket Hakkında	5
Şirket Konusu	6
Yönetim Kurulu	14
Yönetim Kurulu	14
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	16
Üst Düzey Yönetim	20
Gelir Paylaşımı Modeli	24
Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli	33
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	34
İdari ve Adli Yaptırım	34
Pay Geri Alım Programı	34
Ar-Ge Faaliyetleri	34
KEY Ödemeleri	34
Şirketimize açılan davalar	35
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	46
Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	46
a. Ana Sözleşme Düzenlemesi	47
b. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ve Politikalar	47
c. Komitelerin Oluşturulması,	48
d. Şeffaflık ve Eşitlik Yolu ile Menfaat Sahipleri İle İlgili İlişkilerin Yürütülmesi	48
Bölüm II - Pay Sahipleri	49
2.1.Yatırımcı İlişkileri Bölümü	49
2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı	53
2.3. Genel Kurul Toplantısı	54
2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları	56
2.5. Kâr Payı Hakkı	57
2.6. Payların Devri	59
Bölüm III – Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	59
3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği	59

İÇİNDEKİLER

3.2. Faaliyet Raporu	61
Bölüm IV – Menfaat Sahipleri	61
4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi	61
4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı	67
4.3. İnsan Kaynakları Politikası	68
4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	72
Bölüm V – Yönetim Kurulu	75
5.1. Yönetim Kurulu’nun Yapısı ve Oluşumu	75
5.2. Yönetim Kurulu’nun Faaliyet Esasları	78
a. Kurumsal Yönetim Komitesi	81
5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	84
Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:	87
Diğer Riskler	88
5.5. Şirket’in Stratejik Hedefleri	88
5.6. Mali Haklar	89
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	91
Bilgilendirme Politikası	92
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	92
İnsan Kaynakları ve Politikası	95
Çevre ve Konusunda Duyarlılığımız	98
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	99
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	100
İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	112
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	127
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	129
Bağımsız Bölüm Satışları	130
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	131
Güncel Projelerimiz	131
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	131
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	131
Portföy Sınırlamaları	131
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	132

İÇİNDEKİLER

İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	132
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	132
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	135
Ekler	137
1. Bağımsız Denetim Raporu, Özet Finansal Mali Tablolar ve Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu	137
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	137
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	137
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	137
5. Bina Stokları Özet Tablosu	137
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	137
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	137
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	137
Yasal Uyarı	138

Tablo ve Grafikler

<i>Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyon TL)</i>	10
<i>Finansal Oranlar</i>	11
<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı</i>	13
<i>Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı</i>	28
<i>Gelir Paylaşımı Proje Satışları</i>	29
<i>Tamamlanmış ve İhale Edilmiş Yapımı Devam Eden Projeler</i>	30
<i>Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	31
<i>İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri</i>	32
<i>Yönetim Kurulumuz Genel Bilgi Tablosu</i>	77
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi</i>	93
<i>Küresel Kriz Sonrası Önemli Merkez Bankaları Etkileşimleri ve Politikaları</i>	103
<i>Negatif Faiz Veren Önemli Merkez Bankaları</i>	104
<i>Küresel Politika Faizleri (%)</i>	105
<i>Küresel Büyüme Hızı (Yıllık % Değişimler)</i>	106
<i>Küresel Büyüme Tahminleri</i>	107
<i>TÜİK Verilerine Göre Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH,%)</i>	108
<i>Enflasyon Oranları ve Döviz Kurundaki Değişim</i>	109
<i>Türkiye İş Gücü Göstergeleri (Mevsimsel Düzeltilmiş)</i>	111
<i>GSYH İçinde İnşaat Sektörü Payı (2013-2015)</i>	113
<i>İnşaat Sektörü Ciro Endeksi</i>	117
<i>İnşaat Sektörü Üretim Endeksi</i>	118
<i>İnşaat Ciro ve Üretim Endeksi</i>	118
<i>Konut Satış Sayıları-Satış Çeşidine Göre (2011-2015)</i>	119
<i>Konut Satış Sayıları (2014- 2015)</i>	120
<i>Beş Büyük İl Bazında Konut Satışları</i>	121
<i>Hane Halkı Yükümlülükleri (GSYH Yüzde/2006-2014)</i>	122
<i>Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı</i>	123
<i>Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)</i>	123
<i>Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Aralık 2014-2015)</i>	125
<i>Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller</i>	129
<i>Bağımsız Bölüm Satışları</i>	130
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı</i>	132
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi (Lot)</i>	133
<i>GYO Endeksi</i>	134





Genel Müdürümüz Murat KURUM'un Yorumları

Değerli Ortaklarımız,

Başarıya giden yolda önemli bir prensibin, geleceğe ait planlamaları yaparken geçmişin verdiği deneyim ve tecrübe birikiminden azami ölçüde faydalanmak olduğu bilinciyle; biz de her zaman, Şirketimizin gelecekte atacağı adımları, bugüne kadar gerçekleştirdiğimiz işleri dikkate alarak şekillendirdik. Nitekim geride bıraktığımız 2015 yılında, ulusal ve uluslararası ekonomi, enerji ve siyaset alanındaki beklenmeyen tüm gelişmelere rağmen, 2014 yılında yakalamış olduğumuz satış ve hasılat tutarlarımızı, 2015 yılında daha da arttırarak tatmin edici bir seviyeye ulaştırdığımızı söyleyebiliriz. Buna göre; 2015 yılında elde ettiğimiz 6,32 milyar TL'lik toplam satış değeri ile 2014 yılının %20 ve 10.453 adet toplam bağımsız bölüm satışı ile de %5 üzerine çıkarak hareketli bir yılı daha başarıyla geride bırakmış olduk. Durumumuzu, son

dönemde yayınlamaya başladığımız toplam brüt satış metrekare verileri bakımından değerlendirdiğimizde, 1,43 milyon metrekare toplam alan ile 2014 yılı verisinin %15 üzerinde seyreden bir ivme yakaladığımızı görmekteyiz. Finansal görünüm açısından bakacak olursak, inşası tamamlanan bir çok önemli projemiz sayesinde yıllık bazda toplam net karımız öngörülerimizle uyumlu şekilde **952,6 milyon TL** seviyesinde gerçekleşti.

Mütekabiliyet yasasının 2012 yılında yürürlüğe girmesinden itibaren, yabancı ülke vatandaşlarının yoğun ve artan ilgisiyle karşılaşan Türk gayrimenkul piyasası 2015 yılını da bu anlamda verimli geçirdi. Şirketimiz özelinde ise, 2015 yılında projelerimize olan yabancı ilgisi tarihimizin en yüksek seviyesinde gerçekleşti ve önceki senelere oranla yabancı ülke vatandaşlarının ilgisinin yaygınlaştığı ve çeşitlendiği bir yıl yaşamış olduk.



Sektörde ülke çapında gerçekleşen yabancı konut satışları değerlendirildiğinde, sadece İstanbul'da değil, Bursa, Antalya, Yalova, Trabzon, Sakarya gibi illerde de ciddi bir hareketlilik yaşandı. Özellikle Körfez ülkelerinden gelen ilgi ve talebin katlanarak arttığını gördük. Emlak Konut projelerinde de benzer sürecin yaşandığını rahatlıkla söyleyebiliriz. Toplam ciromuzun 1 Milyar 51 Milyon TL (KDV Hariç) tutarındaki kısmı, yani 1.307 adet bağımsız bölüme tekabül eden kısmı sadece yabancı ülke vatandaşlarına satıldı. Bu da satışlarımızın kabaca %20'sine yakın, çarpıcı bir seviyedir.

1 milyar TL'nin üzerindeki bu rakam ülkemizin cari açığına bile katkıda bulunabilecek bir seviyedir. Bu anlamda da ekonomimize destek

verebildiğimiz için çok mutluyuz. Bu veriye, metrekaare/alan olarak bakacak olursak, yabancı ülke vatandaşlarına toplam yaklaşık 170.000 metrekaarelik konut sattığımız görülmekte. Bu azımsanmayacak ciddi bir miktardır.

Son birkaç senedir memnuniyetle gördük ki, Türkiye'den konut alanlar sadece yazlık kullanım ve yatırım amacıyla almıyor. Yaşamak için de alıyorlar. Ailelerini getirmek için de alıyorlar. Artık bu konut alıcıları Türkiye'yi uzun vadeli olarak değerlendiriyor. Ticari gayrimenkul alıyor, iş kuruyor, alışveriş yapıyor ve Türkiye'yi yaşıyorlar. Bunlar da bu sürecin ekonomik ve kültürel hareketlilik anlamında güzel sonuçları olarak karşımıza çıkıyor.

Geçen sene Yeni Türkiye vizyonu ile ilan ettiğimiz 2023 yılı 250 bin projelendirilmiş ve ihale edilmiş bağımsız bölüm sayısı hedefine ulaşmak konusunda da her geçen sene daha umutluyuz. Şimdiye kadar elde ettiğimiz başarılı proje geliştirme ve satış görünümümüz bunu destekler nitelikte.

Geride bıraktığımız 2015 yılı; dünyada yaşanan finansal ve politik belirsizlik ve özellikle ülkemizin içinde bulunduğu seçim gündemli takvim nedeniyle, sektör oyuncularının ve yatırımcıların belli bir bölümünün bekleme sürecinde olduğu, hem iş dünyasının hem de bireysel yatırım kararlarının alınmasında sınırlı da olsa bir erteleme döneminin olduğu bir yıl oldu. Buna rağmen Şirket tarihimiz açısından, sonuçlandırdığımız "gelir paylaşımı" ihaleleriyle 2015 yılının unutulmaz bir yıl olduğunu söyleyebiliriz. Çok güçlü sektör ilgisi ve ihale süreçlerinde yaşanan rekabet sayesinde 2015 yılı toplamında 12 adet çok başarılı gelir paylaşımı modeli ihale gerçekleştirdik. Buna göre Şirketimiz bu ihalelerde yüklenicilerden 7 milyar TL'ye yakın asgari şirket payı taahhüdü

aldı, söz konusu projelerin yaklaşık toplam değeri ise 18 milyar TL olarak hedefleniyor.

Bu yönüyle, tüm bu belirsizlikler içinde geçen bir yılın ardından ulaştığımız ihale ve satış rakamları, dört sene boyunca sürecektir olan seçimsiz şanslı bir döneme girdiğimiz 2016 yılı için bize çok daha fazla umut vadediyor.

Yeni hedeflerimizi de buna göre belirledik. 2016 yılında; şu an yapım aşamasında olan veya önümüzdeki süreçte gerçekleştirmeyi hedeflediğimiz projelerimiz ışığında yaklaşık 11.000 adet bağımsız bölüm satışı olacağını, bu bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanının 1,5 milyon m2'yi bulacağını ve tüm bu bağımsız bölümlerin satış değerleri toplamının da yaklaşık 7,6 milyar TL'ye ulaşacağını öngörmekteyiz. Gerçekleşecek net karımızın ise muhafazakar bir bakışla, en az 1,5 milyar TL olacağını tahmin ediyoruz. Ayrıca, 2016 yılı ülkemiz için de büyük projelerin gerçekleşeceği dinamik bir yıl olacaktır. Yavuz Sultan Selim köprüsünün, Avrasya Tüneli'nin, İzmit Körfez Geçiş Köprüsü'nün tamamlanması ve üçüncü havaalanının da önemli ölçüde tamamlanması ve bu sinerjiyle birlikte, inşaat sektörü de bu dönemde canlılık kazanacak, kendimize

koyduğumuz hedefler doğrultusunda bize de önemli fırsatlar sağlayacaktır.

Tüm değerli paydaşlarımız; Şirketimiz sergilemekte olduğu enerjisini ve motivasyonunu, bize her dönem yüksek ilgi gösteren, iş modellerimizi takdir eden sizlerden ve Emlak Konut ismine itimadı tam olan müşterilerinden ve yatırımcılarından almaktadır.

Sözlerimi bitirirken, Emlak Konut'un 2015 yılı ve geçmiş yıllarda elde ettiği başarıları yaptıkları katkılardan ötürü, Yönetim Kurulu'muza ve tüm çalışanlarımıza tekrar içten teşekkürlerimi sunarım. Kurumumuz, hissedarları için katma değer oluşturmayı sürdürürken, iş kollarımızı büyütme ve yine doğru alanlarda doğru yatırımlar yapmaya tüm samimiyetimiz ve heyecanımızla devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Murat Kurum

ŞİRKET HAKKINDA



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

60 yılı aşkın süredir 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, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.



ŞİRKET FAALİYET KONUSU



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

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

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

Ortaklığı’na 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. Çitlenbik cd. No:4 Ataşehir - İstanbul

ŞUBE 1: Bilkent Plaza A3 Blok No:14 Çankaya – Ankara

ŞUBE 2: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)
No:3/A Next Level Ofis Kule Kat: 18 Söğütözü Çankaya - Ankara

Tel : 0216 579 1515

Faks 1 : 0216 579 1699

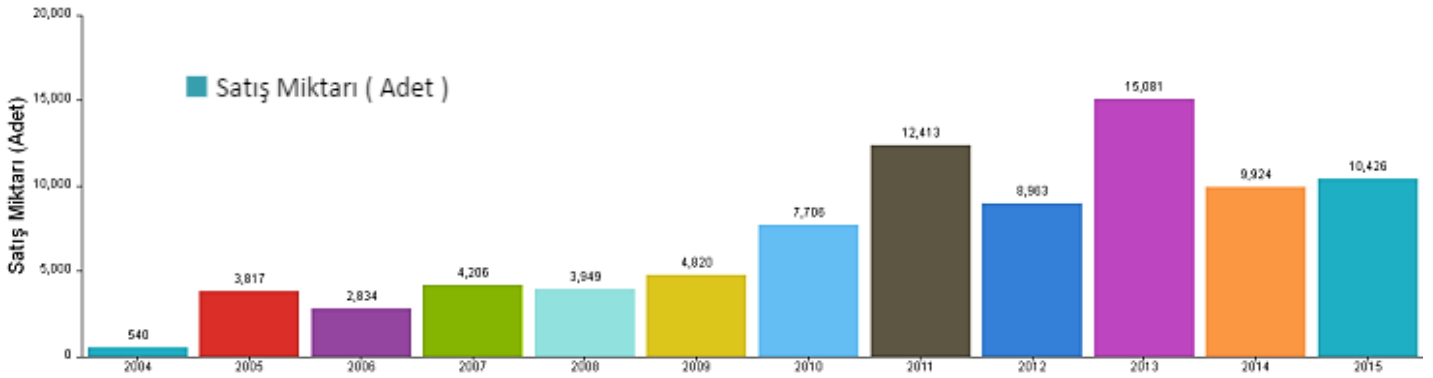
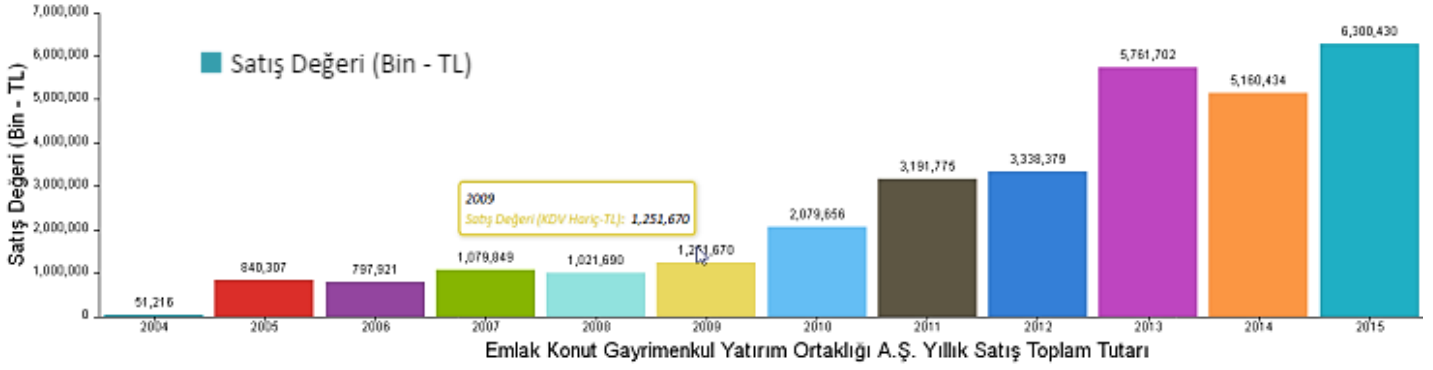
Faks 2 : 0216 456 4875

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



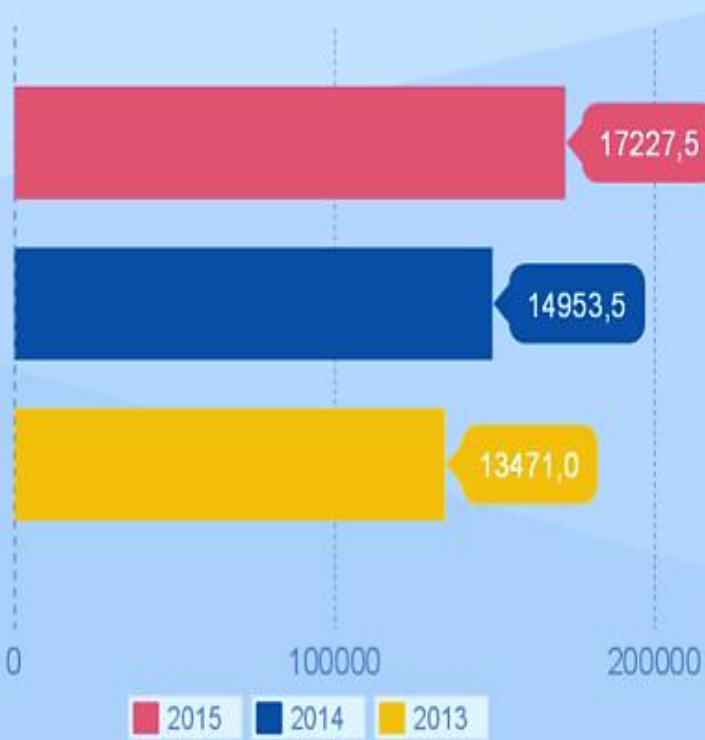
ÖZET FİNANSAL VERİLER

✓ Özsermayemiz

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



milyon TL



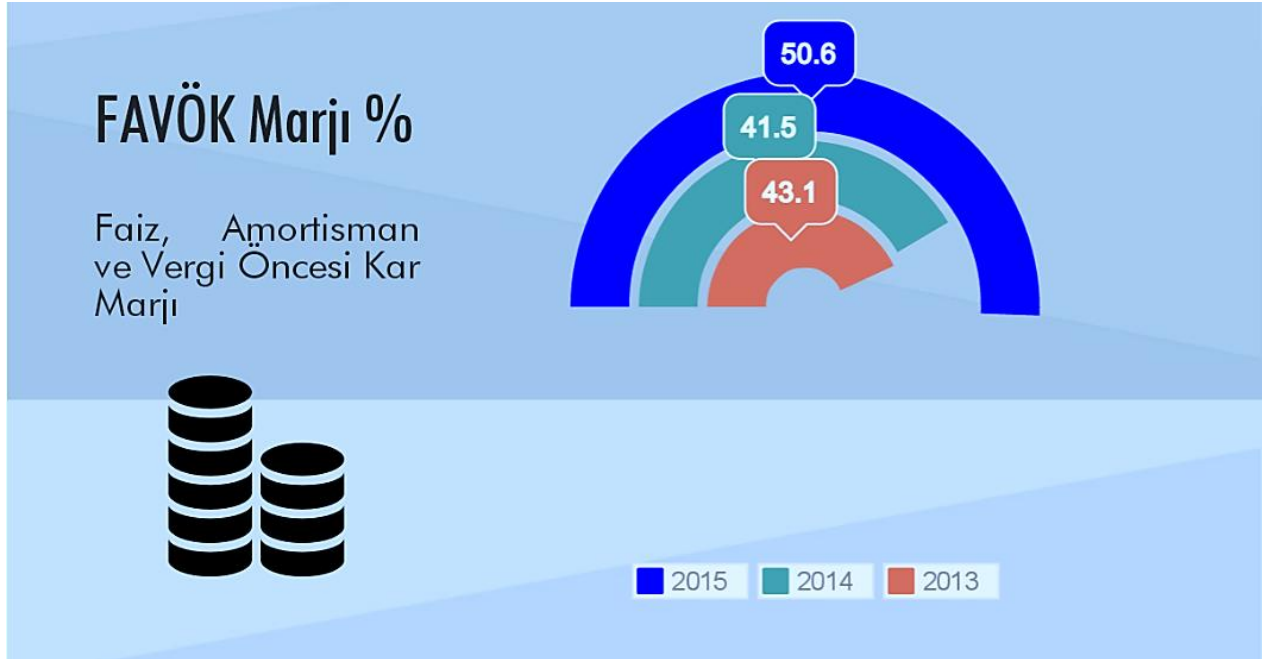
Toplam Varlıklar

Yıldan yıla toplam varlıklarımız gittikçe güçlendi.

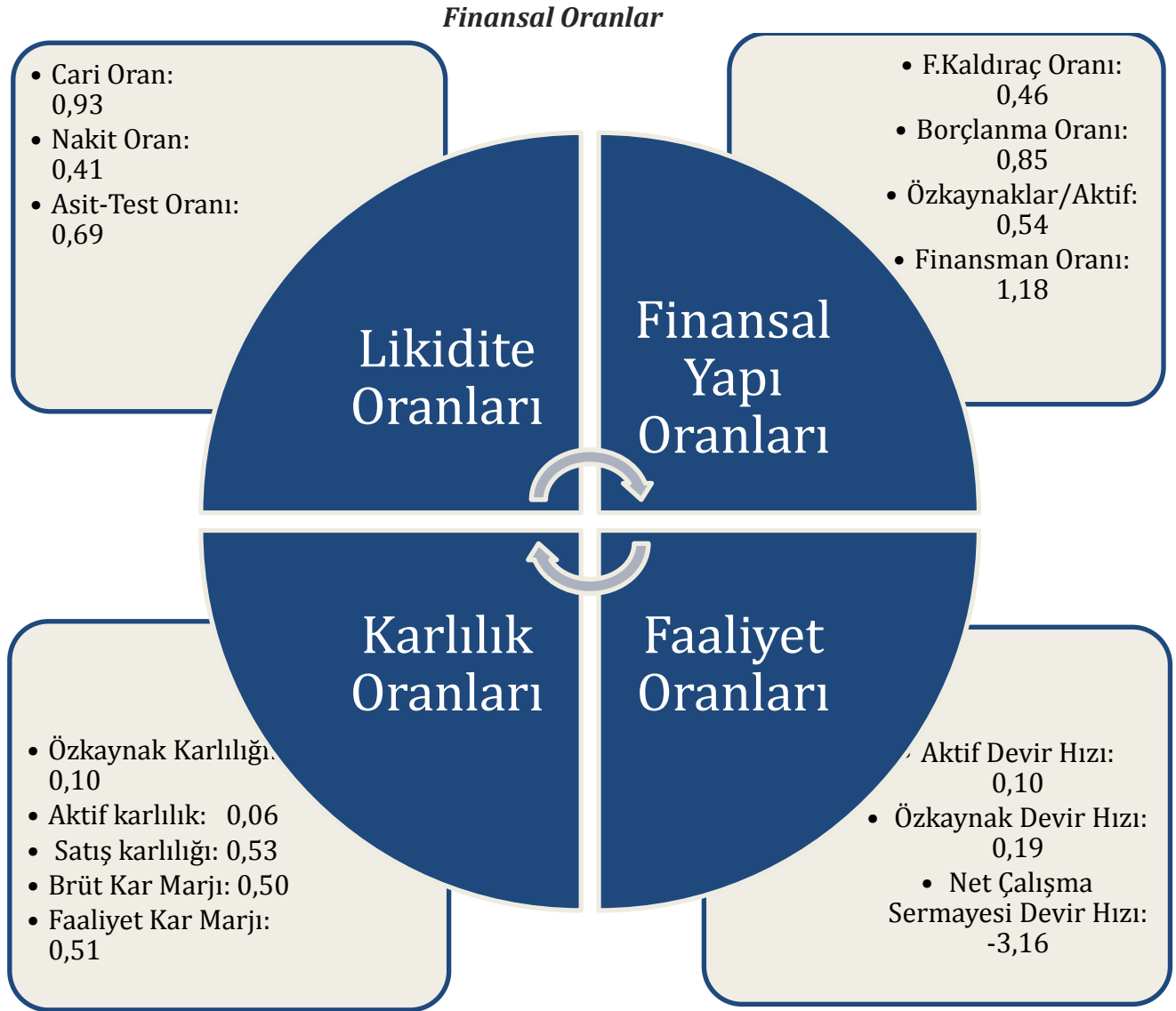
ÖZET FİNANSAL VERİLER

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler (milyon TL)

Finansal Veriler	2015	2014	2013	2012
Gelir Tablosu				
Net Satışlar	1.786,8	1.804,5	2.331,1	1.004,6
FAVÖK	904,3	749,0	1.004,4	529,8
FAVÖK Marjı	%50,6	%41,5	%43,1	%52,7
Dönem Karı	952,6	954,4	1.060,5	523,4
Bilanço				
Toplam Aktifler	17.227,5	14.953,5	13.471,0	8.578,9
Özsermaye	9.325,4	8.751,3	8.353,6	4.392,3



ÖZET FİNANSAL VERİLER



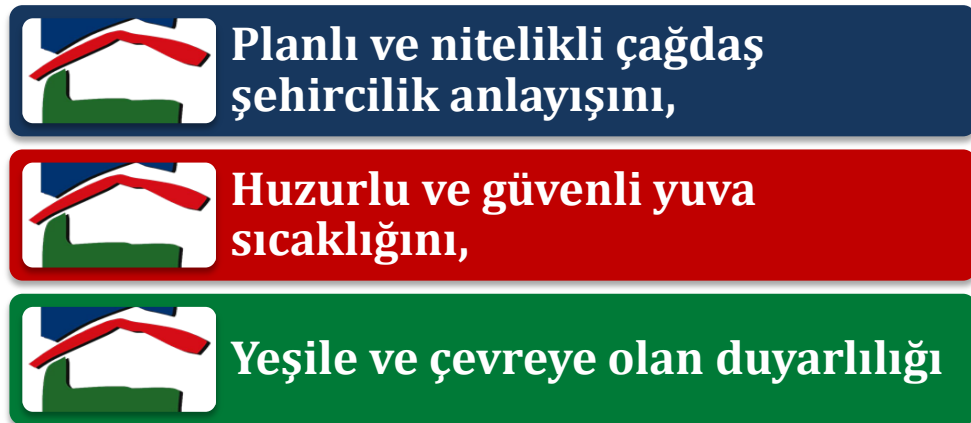
EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

ORTA ve ÜST ORTA GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	• Türkiye'deki ekonomik gelişme, kentleşme ile mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak • Orta ve orta-üst 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 arsalarla erişim imkânı. • TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etme • İhtiyaç olması halinde 3. kişilerden de arsa satın almak
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek • Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlandırılarak 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.

60 yılı aşkın 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;



Yukarıda belirtilen esasları 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	1.925.110.763,85	192.511.076.385	50,66
Diğerleri	B	Hamiline	58.478,80	5.847.880	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100



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.'nin 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 KURULUMUZ

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.

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 - 31.12.2015 tarihleri arasında **198 karar**, **01.10.2015 - 31.12.2015** tarihleri arasında ise **38 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.

Yönetim Kurulu Üyelerimizin kısa özgeçmişleri aşağıda bulunmaktadır;

Ertan YETİM-Yönetim Kurulu Başkanı - (İcracı)



Ertan YETİM, 1966 da Trabzon'da doğdu.1984 yılında Trabzon Lisesi'nden, 1988 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ertan Yetim 1988 – 1997 arası özel sektörde inşaat mühendisi, şantiye şefi ve teknik müdürlük görevlerinde bulundu. 1997 – 2004 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştiraki KİPTAŞ' ta kontrol amiri olarak görev yaptı. 2004 – 2005 yılları arasında TOKİ İştiraki Emlak Pazarlama İnşaat Şirket'inde Genel

Müdürlük yaptı. 2005 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de Yönetim Kurulu Üyesi oldu ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlendi. 2007' de TOKİ' de uzman olarak göreve başladı ve halen bu görevi devam etmekte olup TOKİ tarafından Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de görevlendirildi. 2011 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiş olup halen bu görevini sürdürmektedir. Evli ve İki çocuk babasıdır.

Ertan KELEŞ -Yönetim Kurulu Başkan Vekili – (İcracı Olmayan-Bağımsız Y.K. Üyesi)

Ertan KELEŞ, 1976 yılında doğdu. 1993 - 1998 Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünü okudu.1998 - 2000 Aset Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. Şantiye Mühendisliği yaptıktan sonra; 2001 - 2002 Dky Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. Şantiye Mühendisliği görevinde bulundu, peşi sıra; 2002 - 2004 Aset Dekar İş Ortaklığı Proje Müdürlüğü, 2002 - 2005 Turkuaz Kablo Taah. İnşaat. Tic. A.Ş, Genel Müdür Yardımcılığı, 2004 - 2005 Yalova Hazır Beton Ltd. Şti. Genel Müdür Yardımcılığı,2005-2014 İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beltur A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi görevlerinde bulundu.2014 yılı itibarı ile ise Emlak Konut GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekilliği görevini sürdürmektedir.



Murat KURUM-Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür (İcracı)



Murat KURUM, 1999 Selçuk Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Yüksek Okulu İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 1999-2005 yıllarında çeşitli kuruluşlarda proje geliştirdi. 2005 - 2006 yılları arasında TOKİ Uygulama Daire Başkanlığı Ankara' da Uzman olarak görev yaptı. 2006 - 2009 yılları arasında TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı İstanbul- Avrupa Yakası Uygulama Şube Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 2009 yılından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü

görevini icra etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

Havvanur YURTSEVER -Yönetim Kurulu Üyesi- (Bağımsız – İcracı Olmayan)

Havvanur Yurtsever 08.10.1972'de Ankara'da doğdu. 1996 Yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'ni Bitirdi. 1996-1997 yılları arasında, Av. Necati CEYLAN Avukatlık Ofisinde avukatlık stajını yaptı. 2003-2014 yılları arasında T. Telekomünikasyon A.Ş. de sözleşmeli avukatlık; 2008-2014 yılları arasında ise Halk Bankası A.Ş.de sözleşmeli avukatlık görevini icra etmiştir. 2014 yılı itibarı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis üyeliği, Zeytinburnu Belediyesi Meclis üyeliği ve Hukuk Komisyonu Başkanlığı, Zeytinburnu Belediye Meclisi 2. Başkan vekilliği görevini yerine getirmiş olup; aynı yıl üstlendiği Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğini de sürdürmektedir. Evli ve üç çocuk annesidir.



Veysel EKMEN-Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız-İcracı Olmayan)



Veysel EKMEN 1965 yılında Giresun'da doğdu. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 1984 yılından itibaren S.M. Mali Müşavir mesleğini icra etmeye devam etmektedir. 1999 - 2004 yılları arasında Öncü Eğitim Kurumları Yönetim Kurulu Üyesi, 2004 yılında Rumeli Hayat Sigorta A.Ş. Denetim Kurulu Üyesi ve İktisat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Denetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenmiştir. 2005 yılında ise Emlak Konut GYO

A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Halen, Emlak Konut GYO A.Ş. bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevini sürdürmektedir. Evli ve beş çocuk babası olan EKMEN, İngilizce bilmektedir.

Aliseydi KARAOĞLU-Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

Aliseydi KARAOĞLU 1962 yılında Malatya'da doğdu. A.Ü. İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1989 ile 2004 yılları arası Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü de görev almıştır. 2004- 2010 tarihleri arasında TOKİ İstanbul Birimi, Emlak Şube Müdürlüğü görevini yerine getirmiştir. 2007 – 2008 yılları arasında Boğaziçi Konut A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, TOKİ –İstanbul Emlak Dairesi Başkanı, 2007 – 2009 tarihlerinde GEDAŞ Gayrimenkul Ekspertizlik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğinde bulunmuştur. 2009 – 2011 yılları arasında Emlak Pazarlama İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almış olup; halen, TOKİ' de – İstanbul Emlak Dairesi Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir. Evli ve iki çocuk babasıdır.



Sami ER-Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)



1963 yılında Malatya'da doğdu. Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden 1989 yılında mezun oldu. Ardından Lisansüstü eğitimini Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Kent Çalışmaları ve Yönetimi (Kentsel Dönüşüm) alanında tamamlayan Er, çalışma hayatına 1989 Yılında başlamıştır. 1990 ile 1992 yılları arasında M.S.B. Diyarbakır İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığında Kontrol Mühendisi Olarak askerlik vazifesini

yaptı. Ardından özel sektörde bir süre kontrol mühendisliği yaptıktan sonra İstanbul Fatih Belediyesinde Başkan Yardımcılığı ve Fatih Belediyesi İştiraki Halktaş A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürüttü. 2008 yılında Malatya İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği görevine atandı, bu görevi 2011 yılına kadar sürdürdü. 2011 Eylül ile 2014 Temmuz ayları arası İstanbul Üsküdar Belediyesi Mali İşler ve Yatırımlardan Sorumlu Başkan Yardımcılığı görevini yerine getirdi. 2014 Temmuz ayından itibaren ise T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcılığını sürdüren Sami ER, evli ve dört çocuk babasıdır.

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.

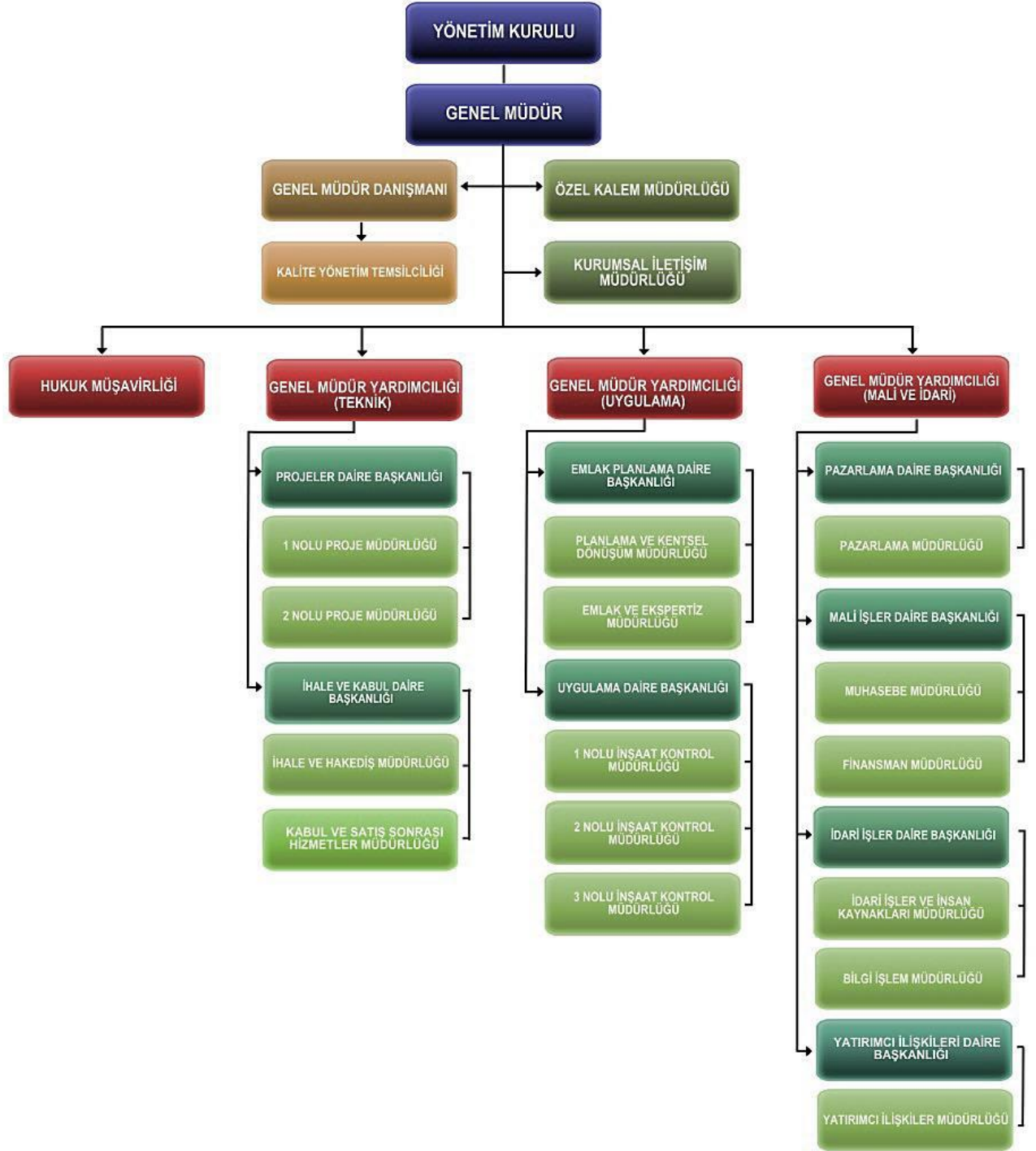
- 01.04.2015- 30.06.2015 tarihleri arasında Şirketimiz Üst Yönetimi'nde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.
- 01.07.2015- 30.09.2015 tarihleri arasında Şirketimiz Üst Yönetimi'nde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. "Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği" nin çerçevesinde 26.11.2015 tarihli 378 numaralı Genelge ile Şirket Üst Yönetimi'nde yapılan görevlendirmeler (atamalar) aşağıdaki gibidir:

- a) Mali İşler Daire Başkanlığı görevini vekaleten yürüten Ercan ALİOĞLU'nun asaleten atanmasına,
- b) 1 Nolu Proje Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten İlyas Fehim ÇELİK'in asaleten atanmasına,
- c) 2 Nolu Proje Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Yaşar ALTUN 'un asaleten atanmasına,
- d) Planlama ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Selçuk AYDEMİR'in asaleten atanmasına,
- e) Emlak ve Ekspertiz Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Hakan BAKIRDAL'ın asaleten atanmasına,
- f) 3 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Alim KAPLANER'in asaleten atanmasına,
- g) Pazarlama Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Mehmet Akif AYDOĞAN'ın asaleten atanmasına,
- h) Finansman Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Mehmet AKAGÜNDÜZ 'ün asaleten atanmasına,
- i) Bilgi İşlem Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Serdar BALA'nın asaleten atanmasına,
- j) Muhasebe Müdürlüğü görevini asaleten yürüten Ercan ALİOĞLU'nun yerine, vekaleten Salih Çetin'in atanmasına,
- k) Özel Kalem Müdür Yardımcısı görevini yürüten Fatih İBİŞ'in İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü görevine vekaleten atanmasına,
- l) Genel Müdür Yardımcılığı (Mali ve İdari) bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanlığı'nın ihdas edilmesine, Yatırımcı İlişkileri Müdürü Hasan Vehbi ARSLANTÜRK'ün Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanlığı'na vekaleten atanmasına,
- m) Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü uzmanı Selman AYDEMİR'in Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne vekaleten atanmasına,

- n) el Müdürlüğü Yardımcılığı (Teknik) bünyesinde İhale Hakediş Kabul ve Satış Sonrası Hizmetler Daire Başkanlığının ihdas edilmesine, İhale ve Hakediş Müdürü Tülay ODAKIR'ın İhale Hakediş Kabul ve Satış Sonrası Hizmetler Daire Başkanlığı'na vekaleten atanmasına,
- o) İhale Hakediş Müdürlüğü Uzmanı Adem HACIHASANOĞLU'nun İhale ve Hakediş Müdürlüğüne vekaleten atanmasına,
- p) Pazarlama Daire Başkanlığı bünyesinde bulunan Satış Sonrası Hizmetler ve Site Yönetimleri Müdürlüğü'nün İhale Hakediş Kabul ve Satış Sonrası Hizmetler Daire Başkanlığı'nın bünyesine dahil edilmesine,
- q) Satış Sonrası Hizmetler ve Site Yönetimleri Müdürlüğü görevini yürüten Yasemin ÜLKÜ'nün, Kabul ve Satış Sonrası Hizmetler Müdürlüğü görevine asaleten atanmasına,
- r) Hukuk Müşavirliği bünyesinde Müşavir Avukat olarak görevli Eyüp OCAK'ın Hukuk Müşaviri olarak atanmasına, karar verilmiştir.

Organizasyon şeması



İŞ MODELLERİMİZ

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 60 yılı aşkın süredir 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 orta ve orta-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.

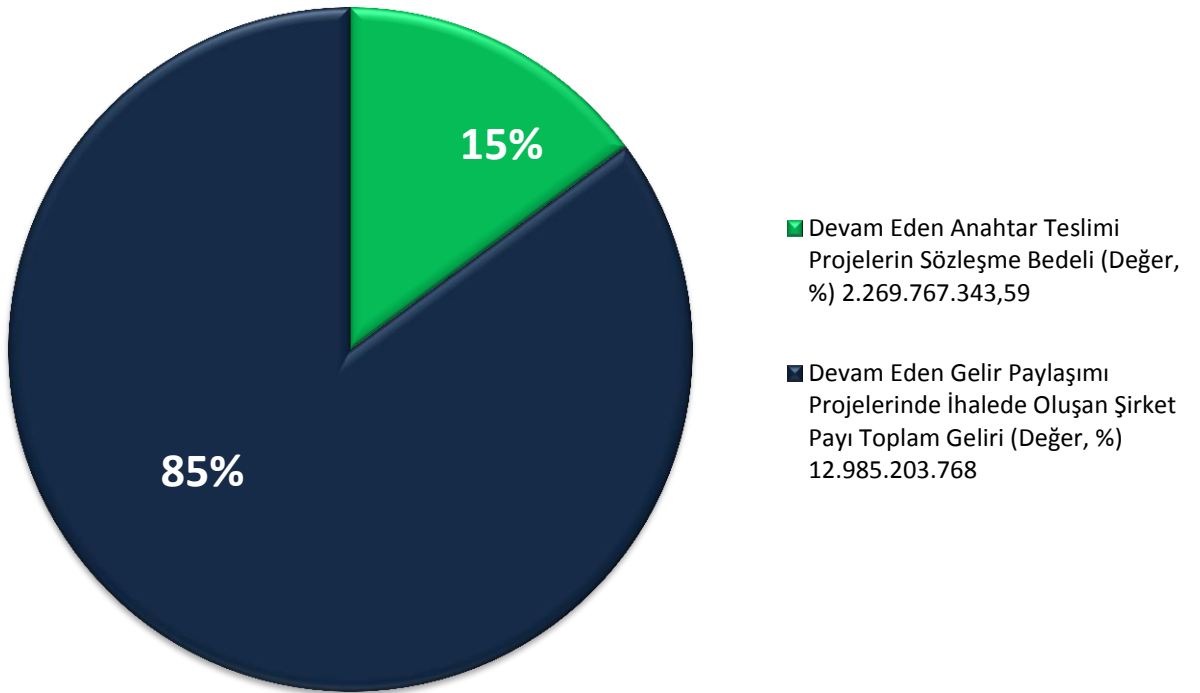
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ihalesi **2015 yılı 3. Çeyrek dönemi** içinde tamamlanmış olup sözleşmesi **imzalanmış** proje bilgileri şöyledir;

"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.

"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 23.10.2015 tarihinde imzalanmıştır. Yer teslimi 06.11.2015 tarihinde yapılmıştır.

Devam eden Projelerin Değerine Göre Dağılımı

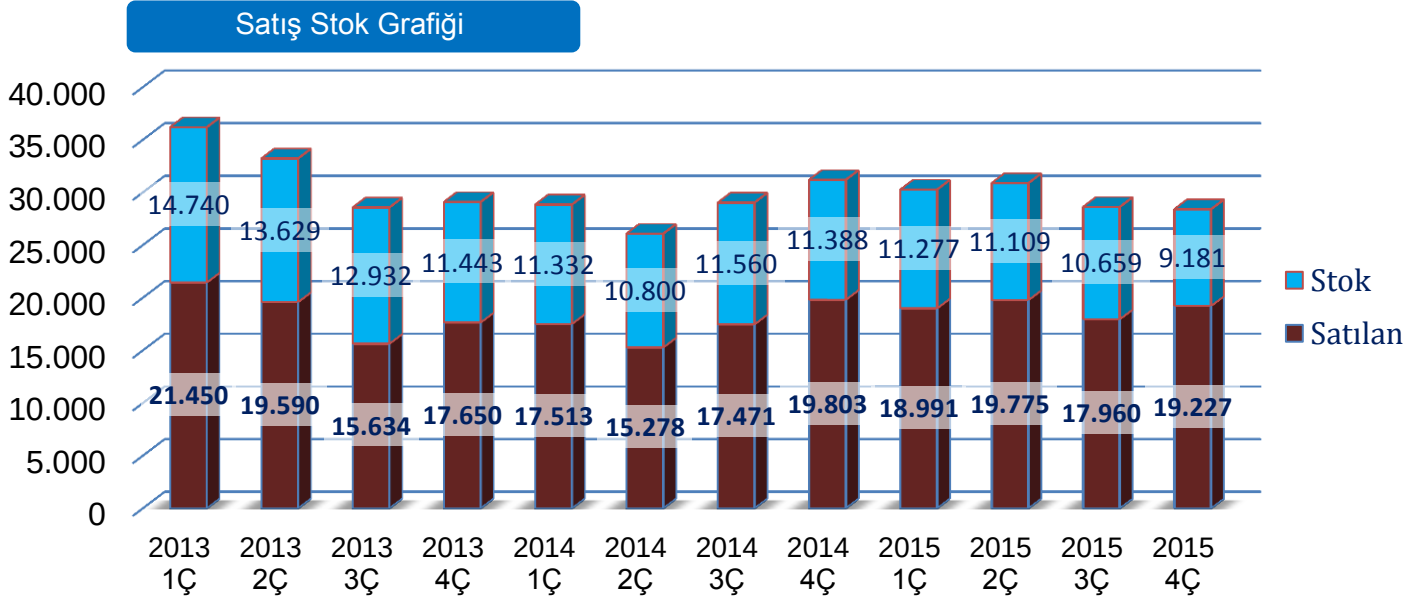


İŞ MODELLERİMİZ

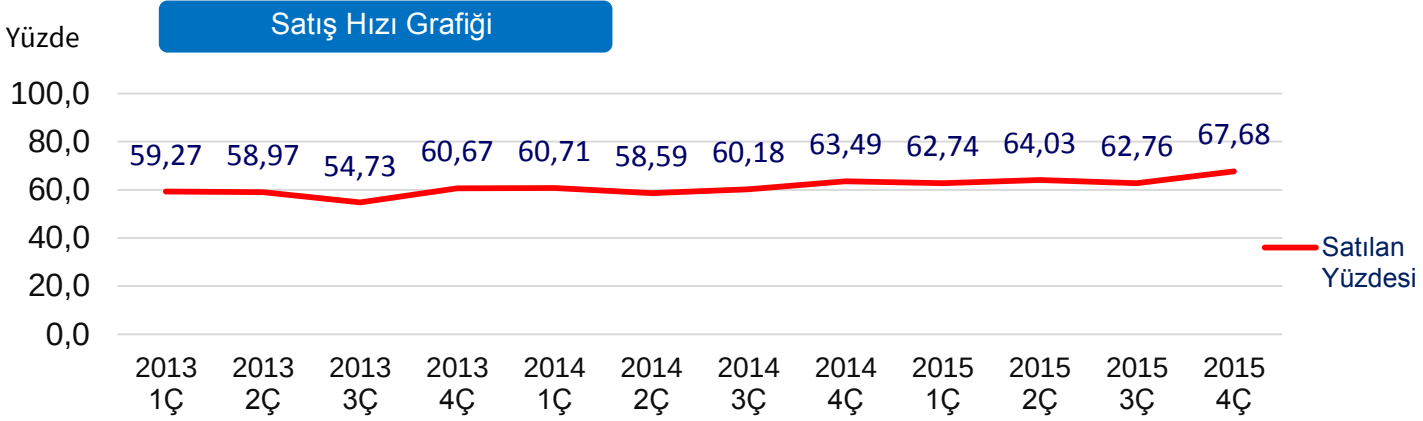
Şirketimiz düşük stok oranı ve güçlü satış grafiği ile karlılığını arttırmıştır.

Gelir Paylaşımı Proje Satışları

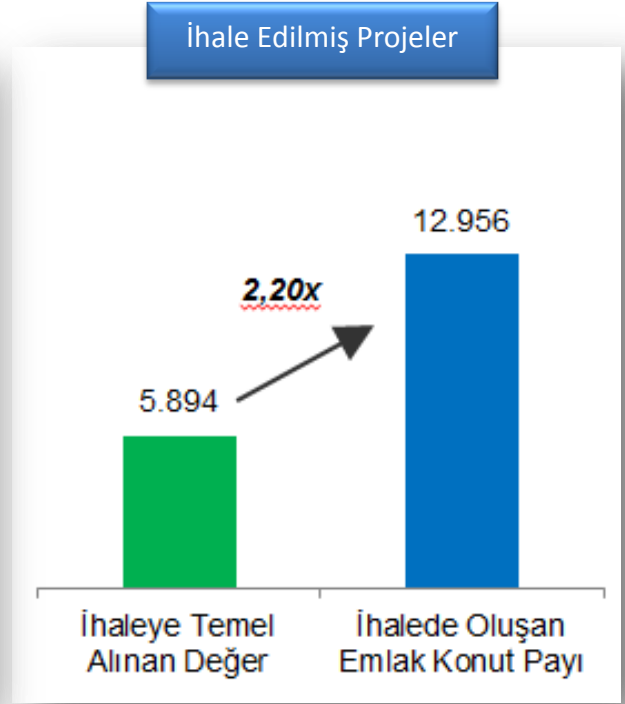
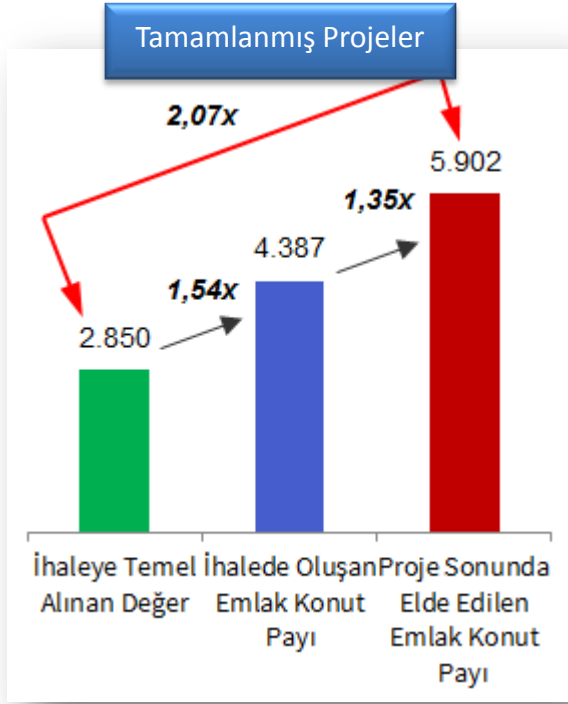
Adet



Yüzde



Tamamlanmış ve İhale Edilmiş Yapımı Devam Eden Projeler



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



Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)	NİHAİ PROJE DEĞERİ)
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734
2	KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009
3	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
10	MİSSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
11	KENTPLUS MİMAR SİNAN	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	82.610.259
34	KU AŞAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50,00	467.638.254
35	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	573.782.822
36	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	189.630.902
37	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	58.365.088
Toplam		2.850.031.578	4.387.369.585		5.902.267.789
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				34,20	

İŞ MODELLERİMİZ

İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

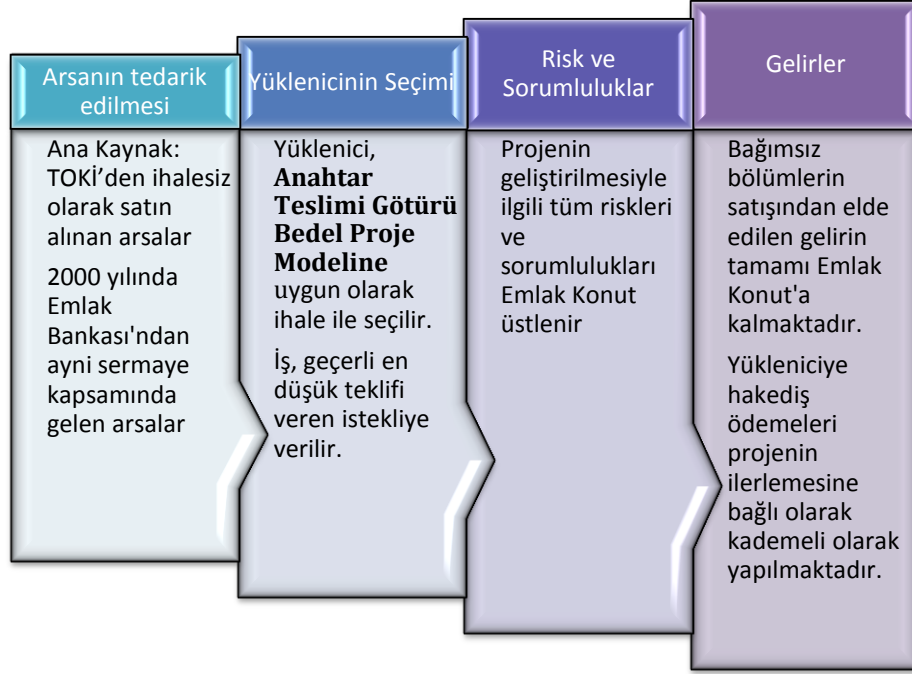
Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	Proje Bazında Çarpan
1	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	1,19
2	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	1,72
3	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
4	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		1.200.634.344	2.191.909.000	Ortalama Çarpan	1,83
5	ISTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
6	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	1,58
7	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	1,58
8	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLER	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
9	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	1,84
10	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
11	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		707.452.681	1.450.631.270	Ortalama Çarpan	2,05
12	ZEYTİNBURNU, KAZLIÇEŞME	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
13	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
14	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
15	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
16	KOCAELİ, DERİNCE *	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
17	TUAL ADALAR	85.030.299	123.900.000	26,00	1,46
2014		1.105.590.653	2.406.418.500	Ortalama Çarpan	2,18
18	KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39,00	2,70
19	İSTİNYE SARIYER *	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
20	TUAL BAHÇEKENT	115.680.485	275.334.000	25,26	2,38
21	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40,00	3,04
22	TEMAŞEHİR KONYA *	85.000.000	211.500.000	30,00	2,49
23	İSTANBUL KAĞITHANE *	115.953.466	637.000.000	49,00	5,49
24	ANKARA YENİMAHALLE *	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
25	BAŞAKŞEHİR 5TH STAGE	117.420.000	407.588.000	38,00	3,47
26	ANKARA MÜHYE *	328.314.175	1.040.000.000	38,00	3,17
27	EVORA DENİZLİ *	74.738.419	92.651.000	38,00	1,24
28	ANKARA ÇANKAYA *	95.156.250	180.000.000	38,00	1,89
29	İSTANBUL ÜSKÜDAR	85.003.711	406.215.000	38,00	4,78
2015		2.880.300.601	6.907.045.000	Ortalama Çarpan	2,40
TOPLAM		5.893.978.279	12.956.003.770	Çarpan	2,20

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.

Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler

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.

2015 yılı 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

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.10.2015- 31.12.2015** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **1.416,8** adettir.

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına **01.01.2015- 31.12.2015** tarihleri arasında yapılmış olan virman tutarı (pay tutarı) **2.739,4** 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, Gecekondur Önlleme 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, Gecekondur Önlleme 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, Gecekondur Önlleme 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, Gecekondü 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, Gecekondü 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 verilinceye kadar kabulüne" karar verilmiş, Yürütmenin durdurulması kararına yapılan itiraz da reddedilmiştir.17.01.2014 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmış olup, bilirkişi raporu doğrultusunda 07.07.2014 tarihinde mahkemece Yürütmenin Durdurulması Kararı verilmiş, yapılan itirazlar da İdari Dava Daireleri Kurulu'nca reddedilmiştir. Davaya davalı idareler yanında müdahil olarak katılmak üzere, Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, mahkemenin

04.05.2015 tarihli kararı ile müdahale talebimiz kabul edilmiştir. 24.06.2015 tarihinde duruşma yapılmıştır.

2.TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi,

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

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 davanın kabulü ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup karar Şirketimizce temyiz edilmiştir.

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. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup davacı yan rapora itiraz etmiştir.

2. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi,

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/1641 E. sayılı dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine, 19.11.2013 tarih ve 17978 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tadilen onaylanan, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mah., 774 ada, 6 ve 31 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve yine Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih ve 4446 sayılı Olur'u ile tadilen onaylanan ve 09.04.2014 – 08.05.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan aynı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatlarının yürütmesinin

durdurulması ve iptali talebiyle açılan davada, davalı İdare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere 26.03.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuş, 27.05.2015 tarihinde müdahale istemimiz kabul edilmiştir. Dava İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2014/561 E. sayılı dosyası ile birlikte görülmektedir. Bilirkişi raporu lehe gelmiş olup davacı yan rapora itiraz etmiştir.

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 vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

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 vermiş olup davacının temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

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 İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve neticeten iptali talepli olarak açılan davada davalı idare yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. Bu dava İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2013/621 E. sayılı dosyası ile bağlantılı olduğundan dosya esası kapatılarak dosya İstanbul 7. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2014/1102 Esasına kaydedilen dosyada mahkemece, aynı mahkemenin 2013/621 sayılı dosyasında görülmekte olan davada yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi 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.

3. TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2013/1927 E. Sayılı dosyasıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak 14.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli "Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği"nin ve 12.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin; iptali talep edilmiştir. Şirketimizin davalılar yanında müdahil olarak katıldığı davada mahkeme davanın reddine karar vermiştir.

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 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. Mahkeme 20.10.2015 tarihli ara kararı ile davacının yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

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. Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurul, davalı idarelerin Yürütmenin Durdurulması kararına yapmış oldukları itirazı kabul ederek, yeni bir bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra düzenlenecek rapor doğrultusunda Yürütmenin Durdurulması talebi hakkında yeni bir karar verilmek üzere 24.04.2015 tarihli Yürütmenin Durdurulması kararının kaldırılmasına karar vermiştir.

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. [Ankara Bölge İdare Mahkemesi](#) 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/2933 E., 2015/2724 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir.

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. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/3087 E., 2015/2723 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir.

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. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 21.10.2015 gün ve 2015/2369 E., 2015/2726 K. sayılı birleştirme kararı gereğince dosya esası kapatılarak Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir.

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. Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'un 21.10.2015 tarihli kararları ile bağlantılı dosyalar hakkında Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

ÇAYYOLU ARAZİSİ

1. TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2015/1987 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 02.10.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur. 14.10.2015 tarihinde, bilirkişi incelemesi yapılmasına, müdahale dilekçemizin taraflara tebliğine ve yürütmenin durdurulması talebinin, keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

2. TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 2015/2300 E. sayılı dosyası ile açılan davada, 21.05.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca resen onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mah., 953 nolu parsel ile ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep ve dava edilmiştir. Davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmak üzere, 16.12.2015 tarihinde Şirketimiz adına talepte bulunulmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Emlak Konut GYO A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun yayınladığı Kurumsal Yönetim ilkelerine ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir. Bu aşamada organizasyon, ilkeler ve yönetsel çalışmalar olarak ifade edebileceğimiz uyum aşamaları bir süreç halinde hayata geçirilmiştir. Kurumsal Yönetim ilkelerinin ana kuralları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik, Sorumluluk ile ilgili faaliyetlerimiz mevzuatımız değişene kadar eski, mevzuat değiştikten sonra yeni haliyle uygulanmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde şekillenen ‘sürdürülebilirlik’ Emlak Konut GYO A.Ş için en önemli yönetsel unsurlardan birisidir.

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 İlişkin Tebliği” kapsamında şirketimizde düzenleme çalışmaları aynı tarih itibarıyla başlatılmıştır.

Daha sonra yürürlüğe giren (6362 sayılı, 30.12.2012’de Resmi Gazetede yayınlanan) Sermaye Piyasası Kanununa bağlı olarak yapılan, Kurumsal Yönetim Tebliğ değişikliği ile (3 Ocak 2014 Resmî Gazete Sayı: 28871) ilkelerin hayata geçirilip uygulanması konusunda yeni düzenlemeler yapılmıştır. Buna göre; borsada işlem Gören şirketlerin sınıflandırılmaya tabi tutularak Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Konusunda izlemeleri gereken süreç açıklanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulunun 13.01.2015 tarih ve 1/3 sayılı Kararı ile Payları Borsa’da İşlem Gören Ortaklıkların II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” Uyarınca 2015 Yılı İçin Dâhil Oldukları Gruplar Hakkında yapılan açıklamada ‘Emlak Konut GYO A.Ş’ birinci grupta belirtilen şirketler arasında yer almaktadır. Şirketimiz 2016 yılı içinde Kurulca birinci grupta değerlendirilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uyulması gereken kuralları ile ilgili maddeleri hayata geçirilerek uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan ilkeler konusundaki bilgilerde ilgili bölümlerde ifade edilmiştir. Söz konusu Tebliğ’de yer alan uyulması zorunlu olan yükümlülöklere uyum çalışmalarına ilişkin yapılanlar aşağıda belirtilmiştir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe girmesi nedeniyle, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu hazırlamakla yükümlü şirketlerin uygulaması gereken yazım formatı Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 27.01.2014 tarih ve 2/35 sayılı kararı ile ilan edilmiş olup, raporumuz söz konusu düzenlemeye göre yazılmıştır.

a. Ana Sözleşme Düzenlemesi

Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulunun 22.02.2012 tarihli ve 15 sayılı kararı ile Şirketimiz esas sözleşmesinin, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 ve No:57 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelerle uyumlu hale getirilmesi süreci zamanında yerine getirilmiştir.

Konuyla ilgili durum 22.02.2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapılan özel durum açıklaması ile paylaşılmıştır. Genel Kurul toplantısı öncesi bilgilendirme dokümanları hazırlanmış ve Şirketimiz internet sitesinde ilgili süreden önce konularak pay ve menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

2015 Yılında, Ana Sözleşmede Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum için herhangi bir ek değişiklik gerekli olmadığı için yapılmamıştır.

b. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ve Politikalar

Emlak Konut GYO A.Ş. benimsediği yönetim anlayışı çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği, İşletme Politikalarını hayata geçirmek ve Yönetim Kurulunun etkin çalışması için 'Bağımsız Üye' bulundurulmasına önem vermektedir.

06.04.2014 tarihli Olağan Genel Kurulumuz neticesinde mevzuatın gerektiğini nitelik ve niceliklere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri Seçimi yapılmıştır. Yönetim Kurulumuzda; Sn; Ertan KELEŞ, Sn; Veysel EKMEK ve Sn; Havvanur YURTSEVER, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Genel Kurulu takiben görevlerine başlamışlardır. Yönetim Kurulumuzla ilgili detaylı açıklamalar Bölüm V de ifade edilmiştir. Yönetim Kurulumuzda bayan üye olarak Sn; Havvanur YURTSEVER yer almaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. işletme yönetimi etkinliğinin ve şeffaflığının artırılması ile Kurumsal Yönetime verilen öneme binaen mevzuatta belirtilen politikaları uygulama konusunda gerekli hassasiyeti göstermektedir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği oluşturduğu politikaları belirtilen tarihlerde Yönetim Kurulu onayı ile hayata geçirmiş ve gerekli düzenlemeleri yürürlükteki mevzuata göre yapmıştır.

06 Nisan 2015 tarihli Genel Kurul sonrasında alınan kararlara istinaden; Ücretlendirme, Geri Alım Politikalarında ve Kar Dağıtım Politikalarında yeni düzenlemeler yapılmış ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. hem işleyiş hem de yönetsel açıdan gerekli gördüğü lüzum üzerine aşağıda ifade edilen yönetmeliklerde değişiklik yapmış ve bazılarını ise oluşturmuştur. İlgili yönetmelikler de yapılan çalışmalarda 'kurumsal yönetim' esaslarına da dikkat edilerek düzenlemeler yapılmıştır.

- 12.01.2015 tarihli 03-003 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı-Personel Yönetmeliği revizesi
- 12.01.2015 tarihli 03-004 Sayılı Yönetim Kurulu kararı- Görev Dağılım, Görev, Yetki ve Sorumluluklar Yönetmeliği Revizesi hk.
- 12.01.2015 tarihli 03-006 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği Revizesi
- 12.01.2015 tarihli 03-007 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Mal Alım ve Kiralama İşleri Revizesi hk

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- 12.01.2015 tarihli 03-008 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Yönetmeliği hk
- 12.01.2015 tarihli 03-009 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Gayrimenkul Alım Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği hk.
- 08.05.2015 tarihli 34-094 sayılı Yönetim Kurulu Kararı-Şirketimizin Kalite Politikası, Misyon ve Vizyon Revizesi hk
- 08.05.2015 tarihli 34-095 sayılı Yönetim Kurulu Kararı-34-095 sayılı Yönetim Kurulu Kararı – Emlak Konut GYO. A.Ş. Yazışma, Evrak Kayıt ve Arşiv Yönetmeliği Hk.
- 08.05.2015 tarihli 34-096 sayılı Yönetim Kurulu Kararı- Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği hk.
- 19.11.2015 tarihli 67-177 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı- İnşaat Yapım ve İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

Yönetim Kurulu üye adaylarının özgeçmişlerinin açıklanması, bağımsız üye adaylarının kamuya duyurulması, ücret, bilgilendirme, kar dağıtım, geri alım politikalarının, belirlenmesi ve kamuya duyurulması, ilgili komitelerin kurulup yapılandırılması gibi konularda uyulması gereken esaslara uyum sağlanmış, ilkelerin uygulanması gerçekleştirilmiştir.

c. Komitelerin Oluşturulması,

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim ilkelerinin (Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1, 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren) Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelere paralel olarak yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur.

2015 yılı içerisinde uygulamada Kurumsal Yönetim İlkelerinin kapsamına dâhil edilebilecek herhangi bir düzenleme gerçekleşmemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde; 'Kurumsal Yönetim Komitesi' , 'Denetim Komitesi' ve 'Riskin Erken Saptanması ve Yönetilmesi Komitesi' faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine 'Ücretlendirme ve Aday Gösterme' komitelerinin görevini de yerine getirmektedir. Komitelerin verimli çalışması için gereken alt yapı sağlanmıştır. Komitelerle ilgili detaylı bilgi Bölüm V de açıklanmıştır.

d. Şeffaflık ve Eşitlik Yolu ile Menfaat Sahipleri İle İlgili İlişkilerin Yürütülmesi

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinin temel değerlerinden olan doğru, anlaşılır ve kolay ulaşılır bilgi yönetimini etkin bir şekilde yaparak tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini yürütmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Emlak Konut GYO A.Ş. gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm menfaat sahiplerine (paydaş, yatırımcı, analistler gibi) aynı zamanda iletmekte, onlarla iletişimin sürekli ve en iyi şekilde yapılmasına özen göstermektedir.

Şirketimiz, geniş kapsamlı menfaat sahipleri anlayışını benimsemiş olduğundan doğrudan ilişkili olmayan olası menfaat sahiplerini de bilgilendirici ve şeffaf bir yönetim politikası izlemeyi kabul etmiştir. Yönetim Kurulumuz ve çalışanlarımız, kurumsal yönetim ilkelerinin vazgeçilmez unsurlarından olan ‘Hesap Verilebilirlik ile Sorumluluk’ ilkelerine azami özeni göstermektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., başta Yönetim Kurulu olmak üzere tüm organ ve çalışanları ile kurumsal yönetim ilkelerine uymak için çalışmaktadır. Şirketimiz, zorunlu olmayan ‘Kurumsal Yönetim İlkeleri’ konusunda da gerekli hassasiyeti ve çalışmayı yapmakta zaman içerisinde bu uygulamaları da içselleştirmeyi hedeflemektedir.

Ancak ilkelerin bir kısmının uygulanmasında yaşanan zorluklardan kaynaklanan, olası işleyiş aksamalarına karşı da gereken önlemler alınmaktadır. Kurumsal Yönetime önem veren şirketimiz, önümüzdeki dönemde de ilkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamaları dikkate alarak gerekli çalışmaları sürdürecektir.

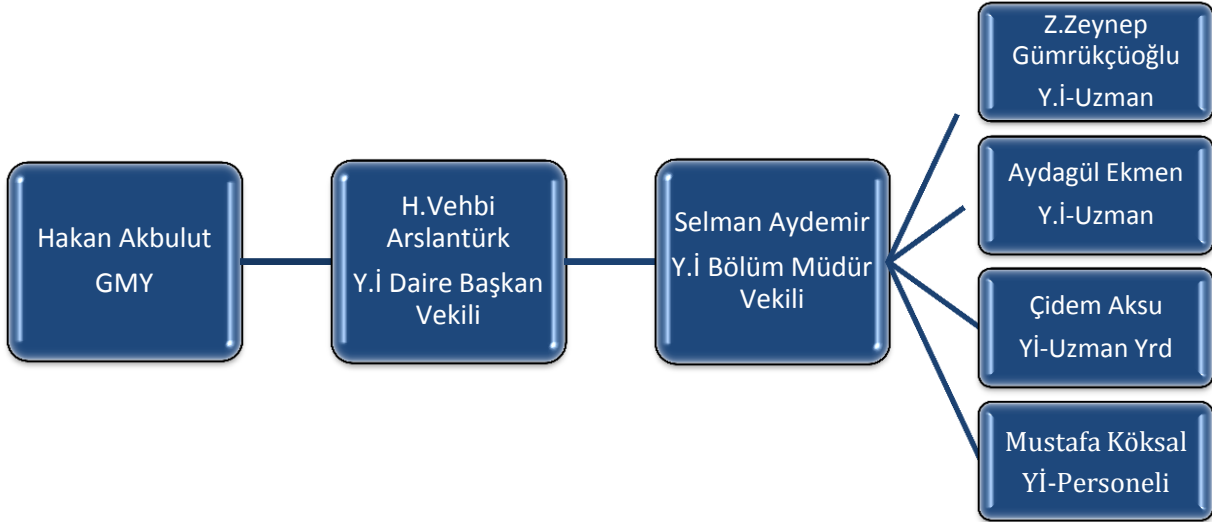
Bölüm II - Pay Sahipleri

2.1.Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin bünyesinde pay sahipleri ile ilgili Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanlığı yer almaktadır. Söz konusu birim şirketimizin Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sn. Hakan Akbulut’un (hakbulut@emlakkonut.com.tr) koordinasyonunda faaliyet göstermektedir. Daire Başkan Vekili olarak Sn. Hasan Vehbi Arslantürk (harslanturk@emlakkonut.com.tr) görevini yerine getirmektedir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Müdür Vekili ise Sn. Selman Aydemir’dir. Yatırımcı ilişkileri bölümünde uzman personel istihdam edilerek paydaşlara ve ilgili kişilere daha iyi hizmet verilmeye çalışılmaktadır. Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyon şemamız aşağıda belirtilmiştir. Yatırımcı ilişkilerinin giderek artan önemi ve menfaat sahiplerine daha iyi hizmet verebilmek amacı ile şirketimiz organizasyon yapısında 26.11.2015 tarihinde değişikliğe gidilerek Yatırımcı İlişkiler Müdürlüğünü Daire Başkanlığı statüsünde hizmet etmeye başlamıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Emlak Konut Yatırımcı İlişkileri Organizasyonu



Payları borsada işlem gören yatırım ortaklıklarının Sermaye Piyasası Kurul'unun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesinde Yatırımcı İlişkileri biriminin yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunması gerekliliği hükmüne istinaden;

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'nün yıl içerisinde gerçekleştirilmiş olduğu faaliyetlere ilişkin bilgilerin Yönetim Kurulu'na raporlanması hususu 21.12.2015 tarih ve YİMD-330.99-163/246 sayı ile gerçekleştirilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgileri

Adı Soyadı	Görevi	Elektronik Posta Adresi	SPK Lisansı ve Numarası
Hakan Akbulut	GMY-Mali ve İdari İşler	hakbulut@emlakkonut.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 202142/ 700914
H.Vehbi Arslantürk	Y.İ Daire Başkan Vekili	harslanturk@emlakkonut.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 208265 /701558
Selman Aydemir	Y.İ.Bölüm Müdür Vekili	saydemir@emlakkonut.com.tr	
Z. Zeynep Gümrükçüoğlu	Y.İ Uzmanı	zzgumrukcuoglu@emlakkonut.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı 208681/ 701666
Aydağül Ekmen	Y.İ Uzmanı	aeckmen@emlakkonut.com.tr	
Çidem Aksu	Y.İ Uzman Yrd	caksu@emlakkonut.com.tr	
Mustafa Köksal	Y.İ Personeli	mkoksal@emlakkonut.com.tr	

İlgililere yukarıda yer alan elektronik posta adresi dışında; info@emlakkonut.com.tr adresinden de ulaşılabilir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Yatırımcı ilişkileri bölümü aşağıda özetlenen görevleri yerine getirmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- Yatırımcı ilişkileri bölümü tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve şirket içi düzenlemelere göre bilgilendirilmesi ve bu bağlamda gerek içsel gerek dışsal bilgilerin takibi ve kamuya doğru açıklanmasını takip etmek,
- Genel Kurul (Olağan/Olağanüstü) ile ilgili duyuruları ve gerekli yükümlülükleri yerine getirmek, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlamak ve oylama sonuçlarının kaydının tutulup ilgili durumun raporlanması,
- Pay Sahiplerinin genel kurula katılmasını kolaylaştıracak önlemler almak,
- Kamuyu aydınlatmada mevzuata uygun yol ve yöntem ile yapılan açıklamalarla birlikte; finansal iletişim alanında yaptığı çalışmalarla şirketimizin halka açıklanmış bilgilerinin etkin bir şekilde anlaşılması için faaliyet yürütülmesi,
- Finansal İletişim amacıyla yapılan (analist toplantıları, medya görüşmeleri, road show gibi) çalışmalar hem ulusal hem de uluslararası baz da şirketimizin ilgili birimleriyle koordineli bir şekilde yapılması,
- Pay Sahiplerine ilişkin kayıtların güvenli ve güncel tutulmasının sağlanması,
- Pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak; Şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve stratejilerine yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile şirket yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimin yönetilmesi,
- Şirketin genel işleyiş esasları ile ilgili politikaları gereği verilen görevleri yerinde getirmekle sorumludur.

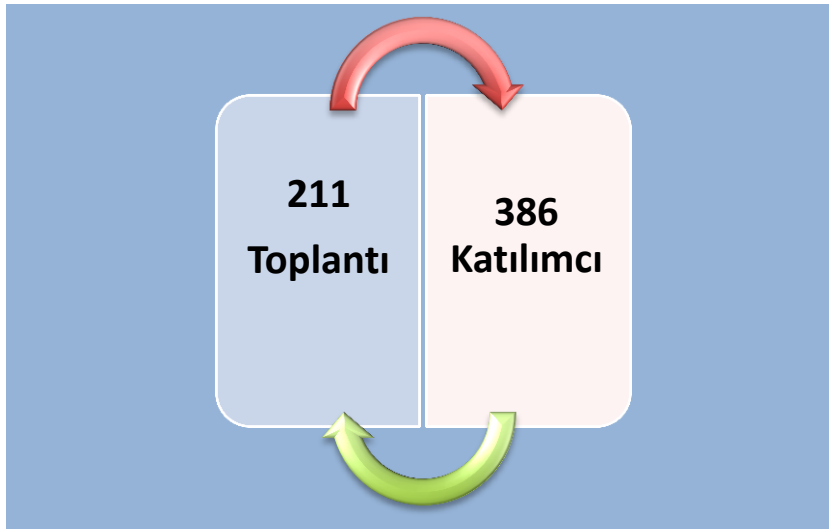
Yatırımcı ilişkileri bölümümüz yukarıda ifade edilen görev tanımına paralel olarak 2015 yılında aşağıdaki faaliyetlerde bulunmuştur.

- a) 06.04.2015 tarihinde Şirketimiz Olağan Genel Kurulu gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul ile ilgili olarak Şirket ortaklarını bilgilendirici ve katılımı kolaylaştırıcı dokümanlar hazırlanmış ve ilan edilmiştir.
- b) Yıl içerisinde 10 adet farklı Yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve bu organizasyonlarda toplam 178 kişi ile görüşülmüştür. Yıl içerisinde 4 adet farklı Yurtiçi konferansa katılmış ve bu organizasyonlarda toplam 65 kişi ile görüşülmüştür.
- c) İştirak edilen organizasyonlar hariç olmak üzere Şirket içi/dışı toplantıların sayısı 72 olarak gerçekleşmiştir, bu toplantılarda 139 kişi ile görüşülmüş ve Şirket faaliyetleri anlatılmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- d) Yıl içerisinde, SPK mevzuatına göre ara dönem ve yıllık faaliyet raporları hazırlanıp yayınlanarak tüm paydaşlara sunulmuştur. Ayrıca gayrimenkul sektörüne ilişkin gelişmelerin incelendiği, sektöre katkı sağlaması amacıyla 2 adet sektör raporu hazırlanmış ve Şirketimiz web sayfasında yayınlanmıştır.

Bilgilendirme politikamız gereğince gerek yerli gerekse yabancı kurumsal yatırımcılardan gelen toplantı ve mülakat talepleri imkânlar ölçüsünde karşılanmıştır. Yatırımcı ilişkileri bölümü 1 Ocak- 31 Aralık 2015 tarihleri arası; yerli/yabancı, kurum/fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam 211 organizasyon gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde, şirket merkezi dışında düzenlenen toplantıları içeren bu organizasyonlara 386 yatırımcı/analist katılmıştır.



Yatırımcı ilişkileri bölümümüze 2015 yılı içerisinde yazılı olarak başvuru yapılmamıştır. Yukarıda ifade ettiğimiz toplantı ve organizasyonlarla ilgili olarak her çeyrek ve yıllık hazırlanan faaliyet raporlarında bilgilendirme yapılmaktadır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Paydaşlarımıza karşı gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürümüz gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Böylece şirketimizin stratejileri ve faaliyetleri konusunda doğru bir şekilde bilgi verilmektedir. Şirketimizin Bilgilendirme Politikası tüm menfaat sahipleri ve özelinde pay sahiplerinin zamanında, etkin, kolay ulaşılır olarak bilgilendirilmesi esasına dayanır.

Yatırımcı, analistlerin ve pay sahiplerinin bilgilendirilmesine ilişkin konular işletmemizin Yatırımcı ilişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

2015 yılında Pay Sahipleri Birimi tarafından pay sahiplerinden gelen telefon, e-mail ve bizzat yüz yüze yapılan görüşmelerde talepler cevaplandırılmış, bu amaçla pay sahiplerini ilgilendirecek bilgiler resmi internet sayfasında zorunlu bildirim süreçleri içinde duyurulmuştur.

Yatırımcı ilişkileri birimimize yoğun olarak ulaşan analist ve yatırımcı sorularına ivedilikle yanıt verilmiştir. Yatırımcı ilişkilerine gelen talep ve sorular daha çok telefon ve elektronik posta yolu ile gelmektedir. Pay sahipleri ve yatırımcıların bilgilendirilmesi için internet sitemiz etkin olarak kullanılmaktadır. İnternet sitemiz mevzuattaki hususları barındırmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nde, Özel Denetçi atanması bir hak olarak düzenlenmemiştir. 2015 yılında pay sahiplerinden bu konuyla ilgili bir talep alınmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantısı

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.

Genel Kurula katılım ile ilgili duyuru kap platformu ve resmi internet sitesinde 04.03.2015 tarihinde ilan edilmiştir. Şirketimiz internet sitesinde de genel kurul ile ilgili, Toplantı Daveti, Vekâletname Örneği, Ana sözleşme Tadil Metni, Yatırımcı ilişkileri bölümünde ortaklarımızın dikkatine sunulmuştur.6 Nisan 2015 tarihinde yapılan Genel Kurul gündemi, toplantı tutanağı ve hazirun 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.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketin sermayesi 3.800.000.000-TL. Olup 2014 yılı olağan genel kuruluna 2.600.361.972,28-TL'lik sermayeyi temsil eden hisse katılmıştır. Oran %69'a karşılık gelmektedir. Genel kurulda gündemin 10. Maddesinde bağışlar hakkında bilgi verilmiştir. 2015 yılı için 15 milyon TL. 'ye kadar bağış yapılması Genel Kurulda önerilmiş, bu öneri 624.014.001-TL. Sermayeyi temsil eden hisselerin olumsuz oyuna karşılık 1.976.347.971,28-TL. Sermayeyi temsil eden hisselerin olumlu oyu ile kabul edilmiştir.

Genel Kurulumuzda paydaşlar soru sorma haklarını kullanmış olup, hissedarlardan Sn; Cahit Başaran, İstinye arsası ve Maltepe arsası ihaleleri ile şirketin geri alım politikası hakkında görüşlerini bildirmiş ve bu hususlarda soru sormuştur. Sorulan soruları takiben genel kurulda cevap verilmiştir.

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurulun yapılması için Yönetim Kurulumuzca alınan kararı takiben KAP platformunda duyurulmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri 'Pay Sahipleri' Bölümünde belirtilen Genel Kurul Toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dâhil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılmaktadır. Yine şirketimiz internet sitesi olan www.emlakkonut.com.tr adresinde de üç hafta önceden gerekli duyuru yapılmaktadır.

Genel Kurul gündemi önceden bildirim sürelerine uyularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Genel kurulda oylama el kaldırılarak açık oylama yöntemi ile yapılmaktadır. Genel Kurulumuzda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin 'olumsuz' oy vermesi nedeni ile gündeme getirilen bir durum söz konusu değildir. Pay sahipleri Genel Kurul için gündem önerisinde bulunmamışlardır.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi; söz konusu işlemler ile bu kişiler dışında şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kimselerin kendileri adına şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işler; Genel Kurul tutanağının 12. Maddesinde belirtildiği üzere 2014 yılı içerisinde söz konusu değildir.

2015 yılında payları Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde kayden izlenmekte olan Pay sahiplerimiz ilan edilen mahalde fiziki genel kurula şahsen veya temsilcileri aracılığı ile katılabilecekleri gibi dilerlerse Merkezi Kayıt Kuruluşunun sitesinden ulaşabilecekleri Elektronik Genel Kurul sistemi ile katılmaları mümkün olmaktadır.

Pay sahipleri temsil yolu ile de Genel Kurula katılabilecek olup; temsilcilerini Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanarak yetkilendirebilecekleri gibi noter yolu ile verecekleri vekâlet ile veya yine noter

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

huzurunda düzenlenmiş imza sirküleri bulunmak kaydıyla kendilerinin düzenleyecekleri vekâlet ile de yapabilirler.

Elektronik olmayan Genel Kurul toplantısında ise; gerçek kişi pay sahipleri kimliklerini, tüzel kişi pay sahipleri tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleri ile beraber yetki belgelerini, gerçek ve tüzel kişilerin temsilcileri kimlik belgeleri ile temsil belgelerini ibraz edip hazırun cetvelini imzalamak suretiyle toplantıya katılabilirler.

Genel Kurulumuza en fazla katılımın sağlanması için gerek tüm medya olanakları gerekse kanuni olarak yapmamız gereken duyurular yapılmaktadır.

2014 yılı faaliyet kararının kullanım şekli, dağıtım miktarı, şekli ve tarihi hakkındaki Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması Genel Kurul' da 6. Gündem Maddesi olarak görüşülmüş ve Genel Kurul' un onayına sunulmuştur.

Genel Kurul ile ilgili olarak; Genel Kurul Gündemi, Toplantı Daveti, Toplantı Tutanakları ve hazırun cetveli ve vekâletname örneği www.emlakkonut.com.tr adresindeki internet sitemizde mevcut olup paydaşlarımızın incelemesine açıktır. Genel Kurul ile ilgili faaliyet raporlarımızda da bilgi paylaşımı yapılmaktadır.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Pay Sahipleri Bölümünde yer alan Oy Hakkı ilkesi gereği paydaşlarımızın oy haklarının kullanımı zorlayıcı uygulamalardan kaçınılmıştır

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Esas Sözleşmede Madde 8' de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu' na aday gösterme imtiyazı da dâhil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri esas sözleşmenin 9. Maddesine göre Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir.

Her hissenin Genel Kurulda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Şirketimizin sermaye yapısı içinde azınlık hakkı yoktur. Ana sözleşmede azınlık (azlık) hakları ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Oy Haklarını kullanan paydaşlarımıza ilgili konuyla ilgili bilgiler aktarılmakta ve objektif karar alabilmeleri için gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Şirketimizce T.T.K. ve SPKn düzenlemelerine uygun olarak azınlık haklarının kullanılmasına önem verilmekte olup, 2015 yılında buna ilişkin eleştiri ya da şikâyet olmamıştır. Azlık haklarının esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir.

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.

- a. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
- b. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
- c. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
- d. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
- e. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
- f. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
- g. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

Yenilenen TMS 24- ilişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşlarının 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.

Emlak Konut GYO AŞ’nin herhangi bir iştiraki yoktur. Dolayısıyla başka tüzel kişiliklerde temsil edilmemektedir.

2.5. Kâr Payı Hakkı

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. Kâr 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. Kar dağıtımı ilkeleri ile ilgili esas sözleşme maddesi aşağıda bulunmaktadır.

Esas Sözleşme Madde 30 – Kârın 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.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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'ca 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.
denilmektedir.

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

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Şirketimizin kar dağıtımı konusunda imtiyazı bulunmamaktadır. Kar dağıtımı ile ilgili genel kurulda paydaşlara bilgi verilmektedir. 2014 yılı faaliyet karının kullanım şekli, dağıtım miktarı ve tarihi hakkındaki Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması ardından Genel Kurul' da gündem maddesi (7. Madde) olarak görüşülmüş ve Genel Kurul tarafından oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Buna göre Genel Kurulumuzda 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 kabul edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş ilgili tarihte kar payı ödemelerini yapmıştır.

Kar dağıtımı esasları ve politikaları ile paydaşlara verilen kar payı oranları ile ilgili bilgiler faaliyet raporlarımızda da yer almaktadır. Kar dağıtımı ile ilgili süreç Kamuyu Aydınlatma Platformunda

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

yapılan açıklamalarla menfaat sahiplerine duyurulmaktadır. Şirketimiz, kurumsal yönetim ilkeleri arasında yer alan, kar dağıtım esaslarına uyum konusuna özen göstermektedir.

2.6. Payların Devri

Pay devri ile ilgili olarak aşağıda yer alan hususlar bulunmaktadır.

A grubu nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirket'e bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere 15 gün içerisinde olumlu cevap verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar üçüncü kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle 15 günlük sürede bu paylara talip olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit oranda devredilir. İş bu usule uyulmadan yapılan devirler ortaklık pay defterine kaydedilmez. Yapılacak pay devirlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi lider sermayedardır. Esas sözleşmenin 9.Maddesinde yer bulduğu üzere "İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir". Bunun haricinde "Esas Sözleşme" de pay devrini kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Konut Edindirme Yardımı karşılığı B sınıfı kapalı hisselerle sahip olan şirket ortaklarımızın Hisse Devirleri gerçekleştirilmiştir ve Borsada işlem görebilen açık hisselerle dönüştürülerek ortaklarımızın hesaplarına virman yapılmıştır. 2015 yılı içerisinde Key(Konut Edindirme Yardımı) hak sahiplerinden, virman işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Şirketimize 4 kişinin başvurusu olmuştur. İlgili başvurulara binaen toplamda 2.739,4 TL nominal pay tutarı devri yapılmıştır.

Bölüm III – Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kurumsal internet sitesi mevcuttur. Adresi; www.emlakkonut.com.tr' dir. Şirket'in internet sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma Esasları ve diğer ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmıştır. İnternet sitemiz Türkçe ve İngilizce olarak hizmet vermektedir.

Hâlihazır ve olası yatırımcılarımız ile diğer tüm menfaat sahiplerinin etkin, doğru, kolay erişebilecekleri 'yatırımcı ilişkileri' bölümü de internet sitemizde yer almaktadır. İnternet sitesinin yönetilmesi ve bilgi akışı ile ilgili esaslar bilgilendirme politikamız içinde yer almakta olup, ilgili politikayı yürüten organlar tarafından idare edilmektedir. İnternet sitemizde kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen hususlar yer almaktadır.

İnternet sitemizde yayımlanan bilgilerde değişiklik yapılmamasına yönelik tedbirler alınmaktadır. İnternet sitemizde yer alan ana başlıklar aşağıdaki gibidir;

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- **Emlak Konut GYO Başlığı altında;** (Hakkımızda, Ortaklık Yapısı, Vizyon, Misyon, Kalite Politikası, Yönetim Kurulu, Organizasyon Şeması, Genel Müdür Mesajı, Etkinlikler, Basın Odası, Haberler, Kurumsal Tanıtım Filmi ve Yatırımcı İlişkileri)
- **Projeler Başlığı Altında;** (Devam Eden Projeler, Tamamlanan Projeler, Projelerin Hava Görselleri)
- **Satışlar Başlığı Altında;** (Satıştaki Konut Projeler, Satışı Tamamlanmış Projeler, Ticari Ünite Satışı, Teslim İşlemleri, Satışı Tamamlanmış Bağımsız Ünite Raporu)
- **İhaleler Başlığı Altında;** (Yapım İhaleleri, Satış İhaleleri, Hizmet İhaleleri, Kiralama İhaleleri, Mal Alımı İhaleleri, İhale Edilmiş İşler, Yükleniciler Listesi)
- **İletişim Başlığı Altında;** (Müşteri Şikâyetleri, Genel Müdürlük, Ankara İrtibat Ofisi, Bilgi Toplumu Hizmetleri) yer almakta olup;

İnternet sitemizin **Yatırımcı İlişkileri bölümünde** yer alan ana başlıklar ise;

- **Birincil Halka Arz (2010)Başlığı Altında,** Esas Sözleşme, İzahname ve Halka Arz Sirküleri, Gayrimenkul Sahipliği ve Teşviki
- **İkincil Halka Arz (2013) Başlığı Altında,** Fon Kullanımına Ait Rapor (Haziran), Taslak İzahname 2013 (Haziran), Gayrimenkul Değerleme Raporları İkincil Halka Arz 2013 (Haziran), Halka Arz İzahname 2013 (Haziran), Halka Arz İzahname 2013 (Kasım)
- **Genel Kurul Bilgileri ve Gerekli Bilgilendirmeler Başlığı Altında,** 2010 Yılı Genel Kurulu, 2011 Yılı Genel Kurulu, 2012 Yılı Genel Kurulu, 2013 Yılı Olağan üstü Genel Kurul,2013 Yılı Genel Kurulu,2014 Yılı Genel Kurulu
- **Mali Tablolar Başlığı Altında,** Portföy Tabloları, Faaliyet Raporları, Finansal Raporlar, Özet Finansal Durum, Bağımsız Denetçi
- **Gayrimenkul Değerleme Raporları**
- **Kapsamlı Gayrimenkul Sektör Raporu**
- **Kurumsal Yönetim Bilgileri Başlığı Altında,** Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası, Geri Alım Politikası, İnsan Kaynakları Politikası, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi
- **Özel Durum Açıklamaları**
- **Sürekli Bilgilendirme Formu**

- **Analistler**
- **İletişim**

olarak özetlenebilir.

İnternet sitemiz gerek mevzuat gerekse şirketimiz bilgileri ile ilgili değişiklikler olduğunda mümkün olan en kısa sürede güncellenmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Emlak Konut GYO A.Ş. faaliyet raporlarında; şirketimizin iştigali konusunda başta tüm menfaat sahipleri olmak üzere, kamuoyunun zamanında tam ve doğru bilgilere ulaşmasını sağlayacak nitelikte hazırlanmasına özen göstermektedir.

Faaliyet Raporlarımız Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmakta olup eş anlı olarak yayınlanmaktadır. Faaliyet raporlarımız internet sitemizde paylaşılmakta olup, menfaat sahiplerinin incelemelerine açık tutulmaktadır. Raporlarımızda, Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere de yer verilmektedir.

2015 yılı faaliyet raporumuz, Türk Ticaret Kanunu ve buna bağlı mevzuat ile Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında kurumsal yönetim ilkeleri gözetilerek hazırlanmıştır. Faaliyet Raporumuz, Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilir ve mali tablolarla birlikte kamuya açıklanır. İnternet Sitemiz (www.emlakkonut.com.tr) de yayımlanır. Faaliyet dönemlerimizdeki mali olayları yansıtan finansal tablolarımız 'Uluslararası Muhasebe ve Raporlama Standartlarına' göre hazırlanmakta ve ilgili dönemlerde Bağımsız Denetimden geçmektedir.

Bölüm IV – Menfaat Sahipleri

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş, günümüzde bilgi edinmenin ve buna bağlı karar alma süreçlerinin giderek önem kazandığının bilincinde olup, doğru bilgiye eşit şartlarda kolay ulaşılması için gerekli önlemleri almıştır. Bu konu kurumumuz için yönetsel bir önceliktir.

Emlak Konut GYO A.Ş tüm menfaat sahiplerinin şeffaf, doğru, kolay ulaşılabilir, anlaşılır ve mevzuatlar doğrultusunda yapılan açıklamalarla işletmemiz hakkındaki gelişmelerden haberdar etmektedir. Kamuoyuna yapılan açıklama esas, yöntem ve sınırları ile ilgili bilgilendirme politikamız doğrultusunda hareket edilerek, burada zikredilen iletişim yol ve araçları ile bilgilendirme yapılmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekli ile Bilgilendirme Politikasını uygulamaktadır. İlgili politika şirket internet sayfası ve faaliyet raporu aracılığı ile kamuya açıklanmıştır. Bilgilendirme Politikası ile hangi bilgilerin, hangi yollar ile ve ne sıklıkta kimler tarafından açıklanacağı belirtilmektedir.

Kamuya açıklanacak bilgiler, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, düşük maliyetli, kolay ve eşit koşullarda erişebilir şekilde duyurulmaktadır.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

A. Amaç ve Kapsam

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

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

B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

I. Basının Bilgilendirilmesi

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

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

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

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

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

Yatırımcı ve analistlerin bilgilendirilmesine ilişkin konular EKGYO'nun Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek ve başvuru haftada 10 kişiye ulaştığı takdirde söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Bu tür toplantılarda yapılan sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, yapılacak sunum, telekonferans ve konuşma sonrasında EKGYO web-sitesinde yayımlanır. EKGYO yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası konferanslara veya toplantılara katılabilirler ve bu toplantılarda kullanılan sunumlar da EKGYO internet sitesinde yayımlanır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

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

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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

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

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

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

D. 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 Daire Başkanlığı

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

E. Yetki ve Sorumluluk

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

Yönetim Kurulu üyelerimizin isimleri ve görevlerine ait açıklama Bölüm V de bulunmaktadır. Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanlığı tarafından yürütülür.

F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

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

G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

Şirketin geleceğe yönelik içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminlerine ilişkin değerlendirmeleri sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılırlar ve öngörülemez 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.

Emlak Konut, geleceğe yönelik tahminlerini(gerçekleşme ve farklılaşma durumlarını) SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak "Kamuyu Aydınlatma Platformu"nu kullanarak açıklamaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. geleceğe yönelik tahminlerinde resmi kurumların açıkladığı veriler(ekonomik, sosyal datalar ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası bazda saygın kuruluşların analizlerini dikkatli bir şekilde takip etmektedir. Şirketimizin yaptığı projeksiyonlarda kendi veri setimizden elde edilen(satış, metrekare, tutar vb gibi) geçmiş yıl bilgilerinin analiz edilerek yorumlanmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş., her ay satış icmalini de (<http://www.emlakkonut.com.tr/raporlar/raporlar.aspx>) resmi internet sitesinde ve KAP platformunda ilan etmektedir. Sözü edilen internet sayfamızda, brüt metrekare, satış TL değeri, Satış adedi ve yabancıya satılan bölümler konusunda bilgi düzenli olarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Şirketimiz 15 Aralık 2014 tarihinde KAP'da yaptığı açıklama ile 2015 yılı hedeflerini duyurmuş, 14 Ocak 2015 tarihinde ise gerçekleştirmeler ile ilgili detaylı açıklamayı yine Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapmıştır.

Bilgilendirme politikamızın önemli araçlarından birisi olan 'özel durum açıklamaları' konusunda da gerekli hassasiyet gösterilmiş olup; mevzuat ve konunun gerektirdiği açıklamalar tam ve zamanında yapılmıştır. 2015 yılında yapılan açıklamalarla ilgili özet bilgi aşağıdaki paragrafta verilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

01.01.2015- 31.12.2015 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları 311 adettir. 1 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), 1 açıklama Özak GYO A.Ş. tarafından, 1 açıklama Kamuyu Aydınlatma Platformu tarafından diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya BIST A.Ş tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş ile ilgili sadece mevzuat gereği yapılması gereken açıklamalar değil, tüm gelişmeler takip edilip usulü dairesinde bildirimlerde bulunmaktadır. Şirketimiz hakkında her türlü Haber gerek basılı gerekse görsel medya takip edilerek değerlendirilmektedir. Konuyla ilgili özel durum tebliğine girmeyen durumlar dahi izlenmekte olup gerekli görüldüğünde ilgili birimlerimiz söz konusu gelişmeleri kamuoyu ile paylaşmaktadır.

Bilgilendirme Politikamızda İçsel Bilgilerden kaynaklanan iletişimin etkin yönetimi de özenle yapılmaktadır. Tüm Menfaat sahiplerinin işletmenin faaliyetleri hakkında doğru, şeffaf ve ölçülebilir bilgi edinmesi için; SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ile (TTK ve diğer mevzuat esasları çerçevesinde) işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esaslara göre hareket edilmektedir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş, geniş kapsamlı menfaat sahipliği kavramını(doğrudan işletmemizle ilgili olmayan taraflar dâhil olarak) benimsediğinden başta işletme içi olmak üzere tüm menfaat sahipleri açısından önem taşıyan veri güvenliği, kullanımı, paylaşımı, saklanması ile ilgili ISO Kalite standartlarına uygun hale getirdiği organizasyonu ile menfaat sahiplerine daha iyi hizmet sunmayı amaçlamıştır.

İşletmemizin en önemli değerlerinden olan entelektüel sermayemizi oluşturan çalışanlarımız için ise uzmanlık alanlarına giren eğitimler, toplantılar düzenlenmekte, farklı ilgi alanları ile ilgili beceriler kazanmaları içinde gerekli çalışmalar yapılagelmektedir.

Tüm menfaat sahiplerine karşı ‘iş etiği ve geleneksel ticari ahlak’ anlayışı çerçevesinde yaklaşılmaktadır. Bu bağlamda doğabilecek sorunlar için iç denetim sistemimiz konuyla ilgili denetim yapmaya yetkilidir. Ayrıca denetim Komitemizde gerekli durumlarda konuyu inceleyebilecektir. Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi’ne veya Denetimden Sorumlu Komite ’ye iletebilmesi ile ilgili her türlü iletişim kanalları açık tutulmaktadır.

Menfaat sahiplerinin, Kurumsal Yönetim Komitesi veya Denetimden Sorumlu Komite ile iletişime geçmesini zorlaştıran herhangi bir şirket uygulaması bulunmamaktadır. Menfaat sahipleri her konu hakkında bilgi alabilmek amacıyla Şirkete yazılı başvuru yapabilirler. Komiteler yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıkması veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dâhil olması durumunda; sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenmekte ve her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenmektedir.

Şirketimizin düzenlediği her türlü ihale ayrıntıları, sonuçları ve yüklenicileri de bilgilendirme politikamız gereği ilan edilmekte olup, ilgili menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. olarak, menfaat sahiplerimizin şirketimize daha kolay ulaşabilmeleri amacıyla 444 36 55 numaralı bir hat da kullanıma sunulmuştur.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Kurumumuz geniş kapsamlı menfaat sahipliği kavramına önem vermekte olup sadece paydaşları değil, hizmet sunulan kişilerden, hizmet alınan kişilere, çalışanlara kadar bu süreci takip etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. doğrudan veya dolaylı (faaliyet raporumuzda açıklanan iş modellerine göre) yapılan projelerimizde, müşterilerinin memnuniyetleri konusunda aşağıdaki çalışmaları yürütülmektedir.

Satış ofislerin de müşteri memnuniyeti anketleri yapılarak konuyla ilgili geri bildirimler toplanmış ve değerlendirilip Üst Yönetime rapor olarak iletilmiştir. Bu raporlardaki hususlarda şirketimiz tarafından takip edilmiştir. İstanbul' un çeşitli bölgelerinde talepleri ve beklentileri değerlendirmek amaçlı çeşitli anket çalışmaları da yapılarak tüketici beklenti ve eğilimleri ölçülmüş, değerlendirilmiş buna bağlı projeksiyonlar geliştirilmiştir.

Müşterilerin ve çalışanların istekleri ile önerilerini takip edilmekte olup gelen taleplerin incelenip değerlendirilmesi yapılmaktadır.

Çalışanlarımızın yönetime katılmaları ve görüşlerini iletmeleri amacıyla toplantılar düzenlenmekte ve geçmiş dönemde elde edilen geri bildirimlerin durumu gözden geçirilmektedir. Ayrıca çalışanlarımızın istek, öneri ve şikâyetleri ilgili müdürlük birimlerine sunabilmektedir.

Pay sahiplerinin yönetime katılmaları ise mevzuat ve düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Şirketimiz Yönetim Kurulu yürütme organı olduğundan pek çok önemli karar ilgili yapı tarafından alınmaktadır. Ancak Genel Kurulda menfaat sahiplerinin görüşleri de alınmakta ve gerekli hassasiyet gösterilmektedir.

Gerek müşteri, gerek çalışanlar gerekse diğer menfaat sahiplerinden sağlanan her türlü bildirim şirket yönetiminin daha etkin, verimli ve menfaat çevresi ile sinerji oluşturacak biçimde çalışması için değerlendirilmektedir. Diğer menfaat sahipleri için de iletişim kanalları açık tutularak kendileri ile ilgili önemli sonuç doğuran konularda görüşleri alınmaya çalışılmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları 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.

Şirket Organizasyon El Kitabın da şirketin tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın şirket bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur.

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 yükselebileceği 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.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimizin İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü 04.03.2015 tarihli düzenleme ile İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığına dönüştürülmüştür, bu başkanlık aynı zamanda İnsan Kaynaklarından da sorumludur. 07.12.2015 tarihli olur ile İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı “ İdari İşler Daire başkanlığı olarak revize edilmiştir. Yapılan bu değişiklik ile daha etkin bir İK yönetimi yapılması da amaçlanmıştır. İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdür Vekili Sn. Fatih İBİŞ, Daire Başkanlığı ise Sn. Halil İbrahim ŞAHİN tarafından yürütülmektedir.

Görev ve sorumlulukları ise aşağıda belirtilmiştir;

1. Şirketin personel politikası ile personel ihtiyacını belirler.
2. Şirkete yapılan iş başvurularını değerlendirir ve Şirkette görev yapacak personelin işe alınması ve işe başlaması ile ilgili her türlü iş ve işlemleri yerine getirir.
3. Şirket ile personel arasında akdedilecek hizmet sözleşmelerini hazırlar ve gerekli iş ve işlemleri yerine getirir.
4. Şirkette görev yapan personelin, her türlü özlük ve sosyal hakları ile ilgili tüm iş ve işlemleri yerine getirir.
5. Şirkette görev yapan her personel için sicil (özlük) dosyası düzenler ve ilgili belge ve dokümanların bu dosyada bulunmasını sağlar.
6. Şirket personeline ödenecek, aylık ücret, ikramiye, sosyal haklar vb. gibi her türlü ödemeleri zamanında tahakkuk ettirir ve gereklerini yerine getirir.
7. Şirket personelinin Şirket işleri ile ilgili olarak yapacağı Yurtiçi ve Yurtdışı seyahatlerdeki, ulaşım, konaklama vb. iş ve işlemlerini yerine getirir.
8. Disiplin ve Disiplin Kurulu ile ilgili gerekli iş ve işlemleri yerine getirir.
9. İlgili Mevzuatlar çerçevesinde, Şirkette staj yapacak öğrenci kontenjanını tespit eder ve gerekli iş ve işlemleri yerine getirir.
10. Temel hedef ve amaçları doğrultusunda Şirket personelinin eğitimi ile ilgili her türlü iş ve işlemleri yerine getirir.
11. Şirkette yeni işe başlayan personele, görevlendirildiği birimde göreve başlamadan önce, Şirketi, birimleri, Yöneticileri ve ilgili diğer hususları tanıtıcı, oryantasyon (uyum / alıştırma) eğitimi verir veya verilmesini sağlar.
12. Şirket personelinin yemek ve ulaşım hizmetleri ile ilgili gerekli iş ve işlemleri yerine getirir.
13. Yönetim Kurulu veya Genel Müdür tarafından uygun bulunması halinde, tüm personele ve personelin eşi ile eğitimi devam eden çocuklarına, Şirketin ilgili Yönetmelikleri çerçevesinde Şirket tarafından yaptırılacak olan sağlık sigortası işlemlerini yapar veya yaptırır ve takip eder.
14. Şirket birimlerinin kullandığı her türlü malzeme, araç, gereç ve teçhizatı temin eder, bakım ve onarımını yaptırır.
15. Şirketin kendi malı olan veya kiralanmış veya Şirket kullanımına verilen taşıtların, sevk ve idaresini yapar, envanterini tutar, her türlü bakımlarının yapılmasını sağlar, vergi, yakıt, bakım onarım vb. masraflarını araç bazında takip eder.
16. Kullanılmayacak hale gelmiş olan veya elden çıkarılmasında fayda görülen menkullerin satışı veya tasfiyesi ile ilgili iş ve işlemleri yerine getirir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

17. Şirketin genel temizlik ve her türlü taşınma hizmetleri ile ilgili gerekli iş ve işlemleri yerine getirir.
18. Şirketin evrak kayıt servisini sevk ve idare ederek, Şirketin gelen ve giden tüm evrak ve dokümanlarının kayıt edilmesi, dosyalanması, dağıtımı, postaya verilmesi vb. her türlü iş ve işlemi yerine getirir.
19. Şirket içi genelge, tebliğ, genel mektup vb. genel yazıların Şirket birimlerine ve / veya personeline dağıtımını yapar.
20. Şirketin Yönetmelik, şartname vb. mevzuatının düzenlenmesi ve revize edilmesi iş ve işlemlerini, Genel Müdür Danışmanı ve Hukuk birimi ile koordineli olarak yapar ve Şirket içi dağıtım ile ilgili her türlü iş ve işlemi de yerine getirir.
21. Sayıştay ve Türkiye Büyük Millet Meclisi Kamu İktisadi Teşebbüsleri Komisyonları denetlemeleri ve raporları ile ilgili her türlü iş ve işlemi yerine getirir.
22. Şirket arşivinin düzenini sağlar ve arşivden devamlı yararlanmayı sağlayıcı tedbirleri alır.
23. Şirketin satın alma servisini sevk ve idare ederek, makine, araç gereç, demirbaş ve her türlü sarf malzemesi vb. Şirket ihtiyaçlarının temin edilmesi, stok kayıtlarının tutulması, depolanması vb. her türlü iş ve işlemi yerine getirir.
24. Şirketin, iş sağlığı ve güvenliği ile genel güvenlik ve emniyetini sağlar.
25. Görev alanına ilişkin konularda istatistikî bilgileri derler ve veri tabanı oluşturur.
26. Şirketin Kalite Yönetim Sistemine uyar ve bunun geliştirilmesi için katkıda bulunur.
27. Yukarıda belirtilenlerin dışında, Şirketin faaliyetleri veya işlerin yapımı sırasında ortaya çıkan ve mahiyeti itibarıyla kendi alanına giren işleri yapar, yaptırır ve / veya sorunları çözer.
28. Bağlı olduğu Daire Başkanı, Daire Başkanının bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı ve Genel Müdür tarafından verilecek diğer görevleri de yerine getirir.

İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı yönetmeliklerimizde belirtilen hususlarda yetkilidir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği ile ilgili hükümleri Şirket Genel Müdürü yürütür. Yönetmeliğin Şirket düzeyinde uygulanmasından, İdari İşler ve İnsan Kaynakları ile ilgili birim Müdürü / Yöneticisi, birim düzeyinde uygulanmasından da birim Müdürü / Yöneticisi sorumludur. Ayrıca, birim Müdürünün / Yöneticisinin bağlı olduğu Yönetici ve / veya Yöneticiler de, Yönetmeliğin uygulanmasından müteselsilen sorumludur.

Personel alımlarında işin gereğine en uygun niteliklere sahip kişilerin seçilmesi esas olup, tüm personel alımları Yönetim Kurulu kararı ile olur. Performans ve ödüllendirme kriterleri "Personel Yönetmeliği" nde belirtilmiştir. Personel Yönetmeliğimiz yazılı olarak mevcut olup; her personel için "Personel Yönetmeliği" nin okunması zorunlu bir kuraldır. Şirket çalışanlarının görev tanımları "Organizasyon El Kitabı" nda belirtilmiştir ve tüm personele konuyla ilgili bilgilendirmeler yapılmıştır. Performans, ödüllendirme kriterleri Personel Yönetmeliğimiz kapsamında yazılı olarak belirlenmiştir.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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.

Tüm İnsan Kaynakları süreçleriyle ilgili (işe alım, terfi, görev tanımı transfer, rotasyon, performans yetenek yönetimi, insan gücü planlama, ücretlendirme ve ek menfaatler, organizasyona dayalı gelişim ve süreç iyileştirme) yazılı düzenleme mevcuttur. Bu konularla ilgili personelimiz bilgilendirilmektedir.

İnsan Kaynakları ana politikaları ile nitelikli iş gücünü Şirket'e kazandırmak, çalışanlara sürekli gelişmeleri ve potansiyellerini gerçekleştirmeleri için yatırım yapmak, eğitim vermek, organizasyonun sürekli gelişimini ve güçlendirilmesini sağlamak ve çalışanların bağlılığını artıracak toplam ücret yönetimi ve ödüllendirme sistemlerini uygulamak, çalışanların motivasyonunu ve bağlılığını artırmak ve böylece ayrıcalıklı bir şirket olmak hedeflenmektedir.

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.

Tazminat politikasının Personel Yönetmeliğin de yazılı olarak yer almaması nedeniyle, bu hususta esas olarak dikkate alınan 4857 sayılı İş Kanunun' da bulunmakta olan hükümlerdir.

Personel, sosyal güvenlik bakımından 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu' na tabidir. Şirket personeli iş ve işçi sağlığı ve güvenliği konusunda yangın, iş sağlığı güvenliği ve İl Sağlık Müdürlüğü aracılığıyla düzenlenmiş olan ilkyardım eğitimi almıştır. İş Sağlığı Güvenliğinin yürütebilmesi amacıyla İş Sağlığı Güvenliği Kurulu kurulmuştur.

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

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

Kalite Yönetim Temsilcisi, Düzeltici ve Önleyici Faaliyet çalışmalarının uygulanmasını sağlamak, açılan düzeltici ve önleyici faaliyetlerin takibini yapmak ve ilgili kayıtların muhafazasından sorumludur. Tüm bölüm sorumluları tespit edilen uygunsuzluk ve hatalar için düzeltici ve önleyici faaliyet önerisinde bulunup uygulama başlatmaktan ve başlatılan uygunsuzlukların takibinden sorumludur.

Kalite Yönetim Temsilcisi, Birim Yöneticileri ile birlikte ürün ve hizmet performans ölçümlerinin oluşumunda istatistik ve analitik tekniklerden yararlanır. Yönetim Temsilcisi, birimlerden gelen istatistiki metotlar uygulama sonuçlarını değerlendirir ve yönetimin gözden geçirmesi için toplantılarına sunar. Kalite Yönetim Temsilcisi, tüm Kalite Yönetim Sisteminin sağlıklı işletilmesinden sorumludur.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Sektörün öncü ve büyük kuruluşu olarak vizyonun da ‘küresel bir Türk Şirketi Olmayı’ hedeflemiş olan şirketimiz bu bilinçle faaliyetlerinde sosyal sorumluluk ile etik ilkelere önem vermektedir.

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

Enerji tasarrufunun etkin sağlanması durumunda ortaya çıkacak çevresel ve ekonomik olumlu etkilere gerekli hassasiyet gösterilmekte olup, projelerimiz ve çalışma alanlarımızda ‘tasarrufa’ yönelik önlemlerde alınmaktadır.

Şirketimizin, kurum kültüründen gelen etik ilkelere uyma geleneği, çağın şartlarına göre yenilenerek uygulanmaktadır. Ölçek olarak Türkiye’nin sayılı şirketlerinden olmamız nedeniyle, yapılan faaliyetlerde kamu çıkarları da gözetilmekte, gerek yenilenebilir enerji, çevreye duyarlılık konularında gerekse projelerin bunlara uygunluğu konusunda azami çaba sarf edilmektedir. Şirketimiz de bir etik politikası oluşturulmamış olmasına rağmen kurumsal olarak aşağıda belirtilen unsurlara büyük bir özen gösterilmektedir.

- Emlak Konut GYO A.Ş ve Çalışanların İlişkileri
- Paydaşlar ve Hissedarlarla İlişkiler
- Devlet İle Olan İlişkiler
- Tedarikçi ve üçüncü kişilerle olan ilişkiler
- Rekabet ve buna bağlı ilişkiler
- Sosyal ve Küresel Sorumluluk
- Çalışanların uyması gerekli olan ahlaki ve etik uygulamalar
- İş güvenliği ve sağlığı
- İhaleler ve bunların şeffaflığı

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

olarak özetlenebilir. Söz konusu hususların uygulanması için gerek yönetsel gerekse çalışanlar bazında gerekli hassasiyet gösterilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem verdiğinden yaptığı tüm işlerde çevreye, insana, doğaya duyarlı olmayı kendisine prensip edinmiştir. Bu bağlamda ‘Kalite Politikası’ oluşturulmuş ve internet sitemizde ilan edilmiştir. Kalite Politikamızda sürdürülebilir ve toplumsal değerle katkıda bulunan işletme yönetimi anlayışı vurgulanmıştır.

Kalite Politikamız sosyal sorumluluk esasları dikkate alınarak hazırlanmış olup aşağıda ifade edilmiştir; Ülkemize ve halkımıza kalıcı hizmetler vermek amacıyla, faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe öncü, özgün ve kaliteyi hizmetlerimizin, kurum kültürümüzün vazgeçilmez ögesi olarak kabul ederek;

- Gerçekleştirdiğimiz her hizmette iş gücü, para, zaman ve malzeme dâhil tüm kaynakların, kurum hedefleri doğrultusunda etkin ve verimli şekilde kullanılmasını sağlamak,
- Teknolojik yenilikleri yakından takip ederek uygulamak,
- Modern yerleşim alanları oluşturmaya yönelik, şehir planlaması ve estetik unsurların ön planda olduğu çevreci yaklaşımı benimsemek,
- Sektöründe güvenilir, saygın, iç ve dış müşteri odaklı perspektifle, müşteri beklentilerinin üstünde faaliyetlerimizi gerçekleştirmek,
- Hizmetlerimizin ve kalite yönetim sistemimizin sürekli gelişmesinin temeli olan personelimizin kişisel ve mesleki gelişimlerinin sürekliliğini sağlamak olarak benimsenmiştir.

Emlak Konut GYO AŞ’nin sosyal sorumluluk çalışmaları, “sürdürülebilirlik” ve “toplumsal değer yaratma” anlayışı çerçevesinde planlanmaktadır. Kamunun ihtiyaç duyduğu modern, sağlıklı yapı ve bölgeler inşa edilmekle kalmayıp aynı zamanda bu planlamalara ‘kamu yararına kullanılacak’ bağımsız bölümlerde yapılarak halkımızın hizmetine sunulmaktadır. Bunun en tipik örnekleri yapılan okul ve camilerdir.

2003-2016 (Ocak) Yılları Arasında Kamu Yararına Yapılan Üniteler¹

Projeler	Okul	Camii
Tamamlanan Projeler	19	5
Devam Eden Projeler	16	7
Toplam	35	12

Kaynak: http://www.emlakkonut.com.tr/Page/230/emlak_konut_icmal.html

¹ Ve 2;

İhalesi yapıp sözleşmesi imzalanıp ancak ruhsatı alınmamış projelerde inşaat alanı üzerinden tahmini hesaplama yapılmıştır. İnşaat ruhsatı alındığında artı eksi değişiklikler olabilir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Bunların dışında ana iştiğal konumuz olan ‘konut’ yapımı özünde sosyoekonomik hayatı ve toplumsal ihtiyaçları da içinde barındıran bir süreçtir. Bu bağlamda kurumumuz 2003 ile 2016 yılları arasında 103.835 adet konut ile 13.177 ticari üniteyi de üretmiştir².

Yukarıda anlatılan faaliyetlere ek olarak; sosyal sorumluluk ve bilgilendirme amaçlı eğitim, kültür alanları öncelikli olmak üzere yürütölmüş sponsorluklar aşağıda ifade edilmiştir;

Kamuya yönelik faaliyetler (desteklenen / öncölük edilen sosyal çalışmalar, bölge insanlarına yönelik sosyal çalışmalar) da aşağıda ifade edilmiştir;

- Yeşil Ekran Kısa Film Yarışması için sağlanan sponsorluk (15 Mart 2015)- Olur Tarihi: 21.01.2015
- Genç Türkiye Zirvesi-Yıldız Teknik Üniversitesi için sağlanan sponsorluk (10-12 Nisan 2015) Olur Tarihi: 12.02.2015
- İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Faköltesi (7th International Conference on Sustainable Development and Planning) için sağlanan sponsorluk (19-21 Mayıs 2015)- Olur Tarihi: 12.02.2015
- İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Faköltesi (4th International Conference on Disaster Management and Human Health) işi için sağlanan sponsorluk (20-22 Mayıs 2015)- Olur Tarihi: 12.02.2015
- İstanbul Teknik Üniversitesi (22th International European Real Estate Society Conference) için sağlanan sponsorluk (24-27 Haziran 2015) Olur Tarihi: 20.05.2015
- "Bir Milletin Diriliş Destanı, Çanakkale" Kitabı Yaptırılması işi için sağlanan sponsorluk - Olur Tarihi: 20.05.2015
- Sivil Toplum Hareketi Derneğı (Biz Bir Aileyiz Kampı) işi için sağlanan sponsorluk (17 Haziran 2015 - 17 Temmuz 2015) Olur Tarihi:28.05.2015
- İstanbul Üniversitesi "İstanbul Üniversitesi Hukuk Faköltesi Uluslararası Suç ve Ceza Film Festivali’ kapsamında sağlanan sponsorluk (16-22 Ekim 2015) Olur Tarihi: 31.07.2015

Tüm menfaat sahipleri ve sektör için hazırlanan(web sayfamızda herkese açık olarak sunulan), Türkçe/İngilizce yayınlanan ‘Gayrimenkul ve Sektör Raporu’ her üç ayda bir güncellenmektedir. Bu çalışmamızda da belirttiğimiz üzere gerek yatırımcılar gerekse analiz yapanlar için bir veri kaynağı olan

çalışmamız sadece sektörü incelemekle kalmayıp aynı zamanda Ülkemizin sosyo-ekonomik analizlerini yaparak pek çok yurt dışı kuruluş ve şirket tarafından da takip edilen bir Türkiye Raporu olma özelliği taşımaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., sosyal sorumluluk ve buna bağlı kavramlara değer vermekle kalmayıp giderek artan bir tempoda ülke, sektör yararına olabilecek çalışmalarını desteklemeye devam edecektir.

Bölüm V – Yönetim Kurulu

5.1. Yönetim Kurulu’nun Yapısı ve Oluşumu

Şirketimizin en önemli yürütme organı olan Yönetim Kurulumuz ilgili kanuni düzenleme ve ana sözleşme hükümlerine göre tüm menfaat sahiplerinin haklarına da azami özen göstererek stratejik kararlar alır. Yönetim Kurulumuz; Ortaklığın stratejik hedeflerini tanımlamakta, ihtiyaç duyacağı işgücü ile finansal kaynaklarını belirlemekte ve yönetimin performansını denetlemektedir. Bu çalışmaların neticesinde sürdürülebilir ve sosyal sorumluluk ilkelerine uygun bir büyüme hedeflenmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin Yönetim Kurulu aşağıda ifade edilen görevleri yerine getirir.

- Şirketimiz 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.
- İşletmemiz faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme’nin ilgili maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden sorumludur.

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

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

İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3’ünden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3’ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Komiteler oluşturulmadan genel kurul sürecinde bağımsız 3 aday gösterilmiştir. Şirketimizin, 6 MART 2015 tarihli Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi) raporu ve 06 Mart 2015 tarihli Yönetim Kurulu kararında Sn; Veysel EKMEN, Sn; Ertan KELEŞ ve Sn; Havvanur YURTSEVER'in bağımsız yönetim kurulu üyesi adayı olarak, 06 Nisan 2015 tarihinde yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulmasına karar verilmiş ve T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvurular yapılmıştır.

Bağımsız adayların, aday kriterlerine uygunluğunun onanması konusunda yazı ile SPK'dan görüş istenmiş ve onay sürecinde SPK tarafından olumsuz bir görüş belirtilmemesi neticesinde aday isimlerin adaylıklarının sunulmasında herhangi bir sakınca oluşmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ilgili mevzuatta bulunan 'bağımsızlık' kriterlerini taşımaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlık beyanları bulunmaktadır.

Bağımsız Yönetim Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn; Ertan KELEŞ'e ait bağımsızlık beyanı 10 Mart 2015 Tarih, No: 19801 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn; Veysel EKMEN'e ait bağımsızlık beyanı 10 Mart 2015 Tarih, No: 9800 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn; Havvanur YURTSEVER'e ait bağımsızlık beyanı 10 Mart 2015 Tarih, No: 9799 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında bir görev almaları konusunda SPK Tebliğleri ve TTK' nın bağlayıcı hükümlerine uymaktadırlar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin, Bağımsız üye olma kriterleri kaybetmesi durumunda, SPK Tebliğleri ve TTK'nin ilgili maddeleri uyarınca gerekli işlemler yapılmaktadır.

İşletmemiz Kadın Yönetim Kurulu Üyeliklerine hassasiyetle yaklaşmıştır. Şirketimizde Kadın Yönetim Kurulu Üyesi olarak Sn; Havannur YURTSEVER (bağımsız üye) olarak yer almaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş gelecekteki dönemlerde de; kadın Yönetim Kurulu Üyesi hususunda gerekli duyarlılığı göstermeyi planlamaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması konusu Şirket "Esas Sözleşmesi" nde aşağıdaki 19. Madde ile sınırlandırılmıştır. "Yönetim kurulu üyesi, kendisinin şirket dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatiyle şirketin menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan yönetim kurulu üyeleri bu sebeple şirketin uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler."

Yönetim Kurulu Üyelerimizin ortaklıkta payı bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Yönetim Kurulumuz; Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 Kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulumuzda 3 bağımsız üyemiz bulunmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 06.04.2015 tarihinde yapılan 2014 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır

TTK.'nın 366 'ncı madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Ertan YETİM'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye Sn. Ertan KELEŞ 'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sn. Murat KURUM, Sn. Sami ER, Sn. Aliseydi KARAOĞLU, Sn. Veysel EKMEN ve Sn. Havvanur YURTSEVER'in seçilmelerine, Sn. Ertan YETİM, Sn. Veysel EKMEN, Sn. Murat KURUM, ve Sn. Ali Seydi KARAOĞLU'nun uhdesinde bulunan 1. derece imza yetkilerinin devamına, Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Sn; Ertan KELEŞ ve Sn. Havvanur YURTSEVER'e 1. derece imza yetkisi verilmesine, bu hususların tescil ve ilan edilmesine, karar verilmiş olup keyfiyet KAP'ta duyurulmuştur.

Yönetim Kurulumuz Genel Bilgi Tablosu

Adı Soyadı	Cinsiyeti	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
ERTAN YETİM	Erkek	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	İNŞAAT MÜHENDİSİ	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	TOPLU KONUT İDARESİ/UZMAN 23.03.2007 TARİHİNDEN İTİBAREN DEVAM EDİYOR.	A.B	Bağımsız Üye Değil	
MURAT KURUM	Erkek	YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR	İNŞAAT MÜHENDİSİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR		A.B	Bağımsız Üye Değil	
HAVVANUR YURTSEVER	Kadın	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	AVUKAT		İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR VE ZEYİTBURNU BELEDİYESİ MECLİS ÜYELİĞİ, AVUKATLIK	B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
ERTAN KELEŞ	Erkek	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ)	İNŞAAT MÜHENDİSİ			B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Başkanı
SAMİ ER	Erkek	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MAKİNE MÜHENDİSİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKAN YARDIMCISI	A.B	Bağımsız Üye Değil	Risk Yönetimi Komitesi Üyesi
VEYSEL EKMEN	Erkek	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MALİ MÜŞAVİR	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	S.M.MALİ MÜŞAVİR. İLLER BANKASI YÖNETİM KURULU ÜYESİ	B	Bağımsız Üye	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
ALİSEYDİ KARAOĞLU	Erkek	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	İŞLETME	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TOKİ İSTANBUL EMLAK DAİRESİ BAŞKANI	A.B	Bağımsız Üye Değil	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi

5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulunda hali hazırda 3 bağımsız üye bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinde aranacak nitelikler SPKn ve Tebliğlerindeki esaslara göre belirlenmektedir.

Yönetim Kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin çoğunluğu, Yönetim Kurulu üyeliği haricinde Şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. Yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve yöneticilerin(birim müdürleri) görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zarar sigorta ettirilmiştir. Sigortaya konu olan bedel 20 milyon ABD Dolarıdır.

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır, faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür, bunu yaparken de Emlak Konut GYO A.Ş.'nin stratejik hedeflerini göz önünde bulundurur.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. 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. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin ilgili bölümünde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulunda bağımsız üyelerin oy çoğunluğun gerekli olduğu bir kararı olmamıştır.

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

Şirketimiz organizasyonunda yer alan; Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir. Alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara verilmektedir. Toplantılara sağlıklı bir şekilde Yönetim Kurulu Üyelerimizin Katımı için mümkün olduğunca önceden planlama yapılarak, gündemle ilgili bilgi verilmektedir.

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.

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. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

onayına sunulan ilişkili taraf ve önemli işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulan bir işlem bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuz tarafından, **01.01.2015-31.12.2015** tarihleri arasında **77 toplantıda 198 karar** alınmıştır. Bütün Yönetim Kurulu Üyelerinin toplantılara katılımı gerçekleşmiştir. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır. 2015 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak genel kurul onayına sunulan herhangi bir konu oluşmamıştır. Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri'nin sahip olması gereken özellikleri SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan ilgili maddeler ile örtüşmektedir.

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 2015 yılı içinde Şirket ile işlem yapmamış ve aynı faaliyet konularında rekabet edecek faaliyetlerde bulunmamışlardır. Yönetim Kurulu üyesinin şirket ile iş yapabilmesi TTK m. 395'de düzenlenmiş olup bu hususa ilişkin olarak Genel Kurul Yönetim Kuruluna yetki verilmiştir.

Şirketin faaliyet konusuna giren işleri yapabilmesi, yani "Rekabet Yasağı" ise TTK m 396'da ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 maddesinde düzenlenmiş olup 2015 yılı içerisinde böyle bir işlemin olmadığı hususu Genel Kurul tutanağının 12. Maddesinde belirtilmiştir.

5.3. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği(ardından yürürlüğe giren;6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği) ile zorunlu hale getirilen düzenlemeler paralel olarak ana sözleşmenin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. Mevzuat ve düzenlemelerde meydana gelen zorunluluklar takip edilmiş olup komitelerimiz son düzenlemeler çerçevesinde oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak zorunlu olan komiteler dışında da kendisinin gerekli gördüğü sayıda sair komiteleri oluşturabilir.

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

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.3 ve 4.5.4 numaralı ilkeleri uyarınca yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

komitelerin başkanlarının, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi, denetimden sorumlu komitelerin tüm üyelerinin bağımsız yönetim kurulu üyesi olması ve icra başkanı/genel müdürün komitelerde görev almaması gerekmektedir. Kurumumuz bu konuda gerekli düzenlemeyi yapmıştır.

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. Komitelerimizde 2015 yılı içinde hiçbir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

Aşağıda komitelerimiz ile ilgili bilgiler yer almaktadır.

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'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn; Veysel EKMEN, Yönetim Kurulu Üyesi Sn; Aliseydi KARAOĞLU, Yönetim Kurulu Üyesi Sn; Havvanur YURTSEVER ve Genel Müdür Yardımcısı Sn; Hakan AKBULUT'un komite üyeleri olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn; Veysel EKMEN 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Denetimden Sorumlu Komite'de görev almak üzere Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sn. Veysel EKMEN, Sn. Ertan KELEŞ ve Sn. Havvanur YURTSEVER 'in komite üyeleri olarak seçilmelerine ve Sn. Ertan KELEŞ 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Aliseydi KARAOĞLU ve Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sami ER'in komite üyeleri olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ertan KELEŞ 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi üyelerinin, KAP ve Şirketimiz internet sitesi aracılığı ile kamuoyuna açıklanmasına karar verilmiştir. İlgili durum 06.04.2015 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda paylaşılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş., benimsediği yönetim anlayışı çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği, Kurum Politikalarını hayata geçirmek ve Yönetim Kurulunun etkin çalışması için 'Bağımsız Üye' bulundurulmasına önem vermektedir.

06.04.2015 tarihli Olağan Genel Kurulumuz neticesinde mevzuatın gerektiğini nitelik ve niceliklere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri Seçimi yapılmıştır. Yönetim Kurulumuzda, Sn. Ertan KELEŞ, Sn. Veysel EKMEN ve Sn. Havvanur YURTSEVER, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Genel Kurulu takiben görevlerine başlamışlardır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Komitelerimiz; Emlak Konut GYO AŞ'nin iç düzenlemeleriyle ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanan çalışma esaslarına göre hareket etmektedirler. Mevcut koşullar dâhilinde (Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından takip edilmesi ve üstlenilmesi, bağımsız üye sayımızın 3 olması sebebiyle) bir yönetim kurulu üyemiz birden fazla komitede görev almaktadır. Komiteler görev alanlarına giren konularda çalışmalarını sürdürmektedir. Komitelerin görev, çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP'ta duyurusu yapılmıştır.

a. Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esaslarının' ilk maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "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. İlaveten, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Komite tarafından yerine getirilecektir.

Kurumsal Yönetim komitemiz çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler şirketimiz internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görev	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEN	Y.K. Bağımsız Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Başkanı	06 Nisan 2015
Havvanur YURTSEVER	Y.K. Bağımsız Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	06 Nisan 2015
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K.Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	06 Nisan 2015
Hakan AKBULUT	G.M.Y-İcracı/Komite Üyesi	06 Nisan 2015

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur ve Komite yeni yönetim kurulunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur.

Kurumsal Yönetim Komitesinin Toplantıları ve Ana Gündem Başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

1. Kurumsal Yönetim Uygulamalarına Yönelik Toplantıları;

- 12.01.2015: Gayrimenkul Alım Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği hk.
- 12.01.2015: Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Yönetmeliği hk.
- 12.01.2015: Mal Alım ve Kiralama İşleri Revizesi Yönetmeliği hk.
- 12.01.2015: Görev Dağılımı, Görev, Yetki ve Sorumluluklar Yönetmeliği Revizesi hk.
- 12.01.2015: Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği Revizesi hk.
- 12.01.2015: Personel Yönetmeliği Revizesi hk.
- 08.05.2015: Şirketimizin Kalite Politikası, Misyon ve Vizyon Revizesi hk
- 08.05.2015: Emlak Konut GYO A.Ş. Yazışma, Evrak Kayıt ve Arşiv Yönetmeliği hk.
- 08.05.2015: Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği hk.
- 19.11.2015: İnşaat Yapım İhale ve Sözleşme Yönetmeliği Revizesi hk.

2. Kurumsal Yönetim Komitesi (Ücret Komitesi) olarak yapılan toplantı ve konu başlıkları;

- 03.07.2015: 2015 yılı 2. Dönem (01.07.2015-31.12.2015) Personel Ücret Artışı hk.
- 28.12.2015: 2016 yılı 1. Dönem (01.01.2016-30.06.2016) Personel Ücret Artışı hk.

3. Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi) olarak yapılan toplantı ve konu başlıkları;

- 06.03.2015: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri İçin Adayların Belirlenmesi hk.

Denetim Komitesi

Denetim Komitemiz mevzuat ve aşağıda kısaca açıklanan iç düzenlemelere göre hareket eder ve uhdesindeki görevleri yerine getirir. Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirketin finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan ‘Denetim Komitesi Çalışma Esaslarının’ ilgili maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

Yönetim Kurulu’na bağlı olarak görev yapan Komite’nin amacı, Şirket Esas Sözleşmesi’nin 17. maddesine uyumlu bir şekilde, Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup; her türlü iç veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Denetim Komitemizin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler şirketimiz internet sitesi ‘Kurumsal Yönetim Bilgileri’ bölümünde mevcuttur.

Denetim Komitesi

İsim	Görev	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K.Bağımsız Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Başkanı	06 Nisan 2015
Veysel EKMEN	Y.K.Bağımsız Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	06 Nisan 2015
Havvanur YURTSEVER	Y.K.Bağımsız Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	06 Nisan 2015

Denetim Komitesinin Toplantı tarihleri ve Ana Gündem Başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 27.02.2015: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 30.04.2015. Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 07.08.2015: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 30.10.2015: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan ‘Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışma Esaslarının’ ilgili maddesine yer alan komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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.

Komitimizin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler şirketimiz internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

İsim	Görev	Seçildiği Tarih
Ertan KELEŞ	Y.K.Bağımsız Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Başkanı	06 Nisan 2015
Aliseydi KARAOĞLU	Y.K.Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	06 Nisan 2015
Sami ER	Y.K.Üyesi-İcracı Olmayan/Komite Üyesi	06 Nisan 2015

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesinin Toplantı tarihleri ve Ana Gündem Başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 14.01.2015: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi Arsa İhalesi hk.
- 04.03.2015: Çalışmalar ve Çeşitli Gayrimenkullerin Satın Alımı hk.
- 30.04.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 16.06.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 07.08.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 28.09.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 13.11.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 18.12.2015: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve sürekli iyileştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. İşletmemiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamaya çalışmaktadır. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitemiz 2012 yılında oluşturulmuş olup, işletmemizin yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir.

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Risk önleme kapsamında Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılır. Yönetimsel risk ve zafiyet oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşü alınır. Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikâyetler incelenir, sonuca bağlanması sağlanır ve çalışanların bu konudaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesi temin edilir.

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.

Emlak Konut GYO A.Ş.'de İç Kontrol Mekanizması mevcuttur. Bu süreç organizasyon yapımızın doğal bir uzantısı bazında ilgili bölümler ve müdürlüklerin kendi iş akışlarını sonuçları ile değerlendirilmesi esasına dayanmaktadır. İç kontrol sistemi ve denetimi sadece 'olanı' değil 'olabilecek gelişmeler' konusunda da faaliyet yürütmektedir.

Şirketimizin şu ana kadar uyguladığı temel risk yönetimi modelleri içinde en önemlisi, görev ve yetki tanımları yapılmış ilgili bölümlerin kendi risklerini tespit etmeleri, risk daha gerçekleşmeden olası önlemlerini almalarıdır. Tüm bölümler ve üst yönetimle devamlı bilgi alışverişinde olarak 'toptan risk yönetimini' etkin kılınması için uğraş vermektedir.

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. toplam risk yönetimi yaklaşımı, mali piyasaların öngörülemezliğine de odaklanmak da olup şirketin bu durumdan en az etkilenerek, mali performansın bozulmaması amaçlanmaktadır.

Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken bir süreç olduğundan hareketle çalışmalarımız sürmektedir. Risk yönetimi gerek yeni 'Türk Ticaret Kanunu', gerekse yeni 'Kurumsal Yönetim'

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan ‘Kurumsal Risk Yönetimi’ ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin ‘Toplam Risk Yönetimi Anlayışı’ Şirket’in faaliyetlerinde karşılaşılabilecek risklerin tanımlanması, değerlendirilmesi, sınıflandırması, izlenmesi, raporlanması, bunlara yönelik alınacak önlem ve izlenecek stratejilerin kararlaştırılarak uygulamaya geçirilmesi amaçlanmıştır. Geçtiğimiz yıllarda başlattığımız bu yöntemin geri bildirimleri ve kurum kültürü olarak kabul edilmesi ile daha etkin bir risk yönetimi yapılacağı aşikârdır.

İç Kontrol Mekanizması, Denetim Komitesi’nin oluşturulması ile beraber daha etkin bir şekilde görevini yerine getirmektedir. Denetim Komitesi, Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, mevcut Denetim Komitesi İç Tüzüğü çerçevesinde yerine getirmektedir.

Asli işlevi ‘Risklerin Azaltılması ve Önlenmesi’ ile ilgili çalışmalar yapmak olan Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitemiz, kurumsal risk yönetimi anlayışının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kurulumuzla sürekli irtibat halindedir. Bununla birlikte şirketimizin en faal komitesi olan Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi yukarıda ifade edilen riskler ile ilgili gerek işletme içi gerekse işletme dışı bilgi akışını dikkatle takip edip erken uyarı gerektiren bir durumda gerekli çalışmayı yapmaktadır. Yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerimiz faaliyet raporlarımızda yer alan ekonomik ve sektörü ilgilendiren gelişmeler konusunda bilgilerini güncel tutmaktadırlar. Komitelerimiz dışında başta üst düzey yöneticilerimiz olmak üzere tüm çalışanlarımız ‘kabul edilebilir’ risk düzeyinde işlerini yerine getirmeye özen göstermektedir. Çalışanlarımızın görev ve yetki tanımlarının bulunması idari açıdan risk yönetimine bir avantaj sağlamaktadır.

Öte yandan gerek sahada gerekse idari ofislerde çalışan personelimiz ile ilgili iş güvenliği ve sağlığı gibi konularda da gerekli yasal yükümlülükler yerine getirilmiş olup konu devamlı takip edilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. ‘kalite yönetimi’ de hem toplam iş kalitesini hem de bu suretle izlenecek politikaların doğruluğunu kontrol eder bir şekilde kurgulanmıştır. Firmamızda kalite sistemine ait dokümantasyonun amacına uygun ve etkin olarak kullanıp kullanılmadığının kontrolü, sistem içinde oluşmuş ya da oluşabilecek aksaklıkların tespiti ve konuyla ilgili önlemlerin alınması, kalite sisteminin planlanan şekilde işlenmesinin ve geliştirilmesinin sağlanması için iç kalite tetkikleri gerçekleştirilir.

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

Emlak Konut GYO A.Ş., İç Kalite Tetik Prosedürü ile Kalite Yönetim Sistemini yeterlilik, uygunluk ve etkinlik yönünden periyodik olarak tetkik etmek ve ortaya çıkan uygunsuzluklar ile ilgili düzeltici faaliyet, gerekli durumlarda önleyici faaliyet başlatmak için bir sistem oluşturmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

İnceleme, İç Tetkik Planına uygun olarak gerçekleştirilir. Tetkik faaliyetleri dokümanların ve süreçlerin gözden geçirilmesi şeklinde gerçekleştirilir. Takip faaliyetleri önceki Tetkik sonrası gerçekleşen faaliyetlerin etkinliğini değerlendirmek ve sorumlu Müdürler tarafından istenen değer katan tetkik faaliyetleri şeklinde gerçekleşir.

Tetkik gerçekleşirken soru listeleri, Süreç Değerlendirme Kartları ve ilgili dokümanlar kullanılır ve sonuçlar kaydedilir. Tetkikçiler tarafından Tetkik süresince objektif delillerle desteklenen tüm bulgular toplanır. Tüm denetim kontrol listeleri, notlar tetkik dosyasında muhafaza edilir.

Tetkikçiler, tetkik planında belirtilen tetkik edilecek bölümle ilgili olarak önceden hazırlık yaparlar. İlgili denetim kontrol formu soruların ve dokümanları incelerler.

Kalite Yönetim Temsilcisi Kalite Yönetim Sisteminin etkinliğini değerlendirmek için Periyodik olarak İç Tetkik sonuçlarını toplar ve analiz eder. Tekrarlanan bulgular ve etkin olmayan Yönetim Faaliyetleri, Kalite ve Risk Yönetimi için önemli delillerdir. Süreç Performans verilerinin toplanması, uygunluğun doğrulanması veya değer katan Tetkikler Kalite Yönetim Sistemimizin etkin olarak çalıştığını gösterir. Tüm İç Tetkik verileri analiz edilir ve Yönetimin Gözden Geçirmesi Prosedürüne göre Yönetimin Gözden Geçirmesi toplantısı gündemine alınarak incelenmesi sağlanır.

Kalite yönetim sisteminde, mevcut uygunsuzlukların sebeplerinin ortadan kaldırılması amacıyla düzeltici faaliyetlerin planlanması, uygulanması, sonuçların izlenmesi ve tekrarlarının önlenmesi amacıyla **Önleyici Faaliyetler Prosedürü** uygulanmaktadır.

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

Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:

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

Kurumumuz, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul ile birlikte, Ankara, İzmir ve İstanbul'a yakın diğer şehirleri tercih etmekle birlikte gerek farklı şehirlerimize hizmet götürme isteğimiz gerekse hızla büyüyen Anadolu şehirlerinde faaliyetlerde bulunarak etkin bir risk dağılımı yapmak amacıyla Tekirdağ, Kocaeli, Konya, Denizli, Kırklareli gibi yörelerde projeler hayata geçirmektedir. Ayrıca Proje geliştirilmek üzere Niğde, Nevşehir, Bursa, Eskişehir gibi illerde de arsalarımız mevcuttur. Planlamalarımız doğrultusunda farklı bölge ve yerleşim yerlerinde de faaliyetlerimiz olabilecektir.

Kurumumuz, Türkiye'nin en büyük iki şehri, İstanbul ve Ankara'da geniş arsa stoku bulundurmaktadır. Söz konusu arsa ve projelerin bulunduğu bölgeler Türkiye'nin en hızlı büyüyen demografik olarak en yoğun bölgeleridir. Proje ve arsaların konumları sayesinde doğal bir ilgi de oluşmaktadır. Portföyümüzde yer alan çeşitlendirilmiş proje ve arsalar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

azaltılmıştır. TOKİ'den yapılan arsa stoku çeşitlemeleri de bu tip risklerin azaltılmasında diğer bir faktör olarak dikkati çekmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş sermayesini etkin ve risk çeşitlendirmesine dikkat ederek kullanmayı prensip edinmiştir. İşletmemizin amacı, gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini en aza indirmek için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Bu yolla hem paydaşlara hem de tüm menfaat sahiplerine uzun süreli fayda sağlamayı hedeflemiştir.

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

Şirketimiz gerek yönetsel gerekse risk yönetimi anlamında daha etkin karar alıp sonuçlarını izlemek adına Kurumsal Kaynak Kullanımı İşletim sistemini de değiştirecek çalışmaları başlatmış olup bu yolla çok daha kısa sürede finansal ve operasyonel verilere ulaşarak karar alma süreçlerini hızlandırmayı planlamaktadır.

Tüm risk yönetimine önem veren işletmeler de olduğu gibi Emlak Konut GYO A.Ş de, sistemik ve sistemik olmayan riskleri takip etmektedir. Sistemik riskler açısından dikkatli takip ettiğimiz en önemli değişken 'Piyasa Riski' dir. Serbest piyasa ekonomisi içinde hem dünyada hem de ülkemizde meydana gelen ve gelebilecek olan; kur, faiz, kredi, likidite riskleri dikkatli bir şekilde izlenerek önleyici önlemler alınmaya çalışılmaktadır.

Diğer Riskler

Bunların dışında sistemik olmayan riskler olarak ifade edebileceğimiz; sektör, karşı taraf, yoğunlaşma, operasyonel ve strateji riskleri ile ilgilide aktif bir çalışma yapılarak olumsuzlukların en az hasarla atlatılabilmesi ve bu bağlamda sürdürülebilir karlılığın daha güvelli bir şekilde sağlanması için gerek Yönetim Kurulumuz gerek ilgili personelimiz büyük bir özveri ile çalışmaktadır.

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Emlak GYO A.Ş stratejik planlama ve yönetim konusunda 2007 yılında yaptığı çalışma ile 2027 yılını kendisine hedef yıl olarak belirlemiştir. Ana plan olarak belirlenen hedef ise, 'dünyadaki sayılı Gayri Menkul Yatırım Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka' yaratmaktır.

Şirketimiz vizyonunun ana başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak,

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.
- Bu güne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak,

Şirketimizle ilgili yapılan kısa ve orta vadeli planlar ana hedef doğrultusunda oluşturulmakta olup, gerek kısa gerekse daha uzun vadede toplam faydanın artırılıp amaçlara ulaşılması konusunda çalışılmaktadır. Yukarıda ifade edilen risklerin izlenmesi ve yönetilmesi büyük bir dikkatle, Yönetim Kurulumuz ve ilgili birimlerimiz tarafından yapılarak olası yönetsel sonuçları hep göz önünde bulundurulmaktadır.

Yönetim kurulumuz kısa, orta ve uzun vadeli stratejik planlarını gerekli gördüğü sıklıkta değerlendirmekte bunun için finansal ve finansal olmayan şirket verileri başta olmak üzere tüm sistemik ve sistemik olmayan verileri göz önünde bulundurmaktadır. Kısa vadede her üç aylık periyotta nitelik ve niceliksel olarak ana hedefe ulaşma konusunda genel bir değerlendirme yapılmaktadır.

Stratejik hedefler ile ilgili olarak en son; 23 Aralık 2014 tarihindeki Yönetim Kurulu Kararı ile 5 yıllık planlama yapılmıştır. 2014 ile 2019 dönemi arasını kapsayan 5 yıllık plan 08. Mayıs.2015 tarih ve 34-094 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile revize edilmiştir. Planlamadaki kısa vadeli değişiklikler (gerekmesi halinde) yıllık yapılmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu, vizyon ve misyonunu belirleyerek bunu Faaliyet Raporu'nda yazılı bir şekilde ve aynı zamanda www.emlakkonut.com.tr adresinde kamuya açıklamıştır.

5.6. Mali Haklar

Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülükler uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansına dayalı ücret ödenemez.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Aynı şekilde Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde; 'Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınır. Bu amaçla hazırlanan ücret politikası Şirketin internet sitesinde yer alır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz ve bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gereklidir' denmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.; 6 Nisan 2015 tarihli Genel Kurul sonrasında alınan kararlara istinaden **ücret**

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

politikasını aşağıdaki şekilde belirlemiştir.

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

(i) Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine net 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 yükümlülükler uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Şeklinde değişmesine karar verilmiştir ve konuyla ilgili olarak internet sayfamızda bulunan ücretlendirme politikasında gerekli revizeler yapılmıştır.

Finansal tablo dipnotlarımızda ve bağımsız denetim raporlarımızda; üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar adıyla, toplam rakam, kamuya açıklanmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret konuları Genel Kurul’ da gündem maddesi olarak görüşülmekte ve oylanmaktadır(06.04.2015 Tarihinde Yapılan Genel Kurulumuzun 13 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmıştır) . Bu hususlarla ilgili olarak internet sayfamızda ayrı bir bölümde bilgi verilememektedir. Bununla birlikte Şirket esas sözleşmesinde bulunan “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri” Maddesi internet sayfamızda yer alan “Faaliyet Raporları” ve ‘Ücretlendirme Politikaları’ bölümleri altında kamuya açıklanmaktadır. Ayrıca bağımsız denetim raporunun ilgili bölümünde de “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri” kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

	2015	2014
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	2.027	1.308
	2.027	1.308

2015 yılı içinde Şirket, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi ’ne borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

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.

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 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. Kar dağıtım politikamız ve diğer detaylar ‘Kurumsal Yönetim Uyum’ raporumuzun 2.5 bölümünde bulunmaktadır.

2014 Yılına İlişkin Kar Dağıtımı

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. Bilgilendirme politikamız ve diğer detaylar 'Kurumsal Yönetim Uyum' raporumuzun 4.1 bölümünde bulunmaktadır

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından içsel bilgilere erişimi olanların listesi, değişen proje ve konular 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
İbrahim Keskin	Avukat	Hukuk Müşaviri
İsmet Kubilay	Avukat	Hukuk Müşaviri
Eyyüp Ocak	Avukat	Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Pazarlama Daire Başkanı
Halil İbrahim Şahin	İktisat	İdari İşler 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 Başkanı
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Daire Başkan Vekili
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Kabul Daire Başkan Vekili
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
Alim Kaplaner	İnşaat Yüksek Mühendisi	3 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Kurumsal İletişim Müdürü
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
İlyas Fehim Çelik	Mimar	1 Nolu Proje Müdürü
Yaşar Altun	İnşaat Mühendisi	2 Nolu Proje Müdürü
Selçuk Aydemir	Yüksek Şehir Plancısı	Planlama Ve Kentsel Dönüşüm Müdürü
Hakan Bakırdal	Harita Mühendisi	Emlak Ve Ekspertiz Müdürü
Mehmet Akif Aydoğan	Kamu Yönetimi	Pazarlama Müdürü
Yasemin Ülkü	İnşaat Mühendisi	Kabul ve Satış Sonrası Hizmetler Müdürü
Mehmet Akagündüz	Kamu Yönetimi	Finansman Müdürü
Serdar Bala	Fizik	Bilgi İşlem Müdürü
Fatih İbiş	Halkla İlişkiler	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdür Vekili
Salih Çetin	İşletme	Muhasebe Müdür Vekili
Selman Aydemir	İktisat	Yatırımcı İlişkileri Müdür Vekili
Adem Hacıhasanoğlu	Orman Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdür Vekili

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.

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

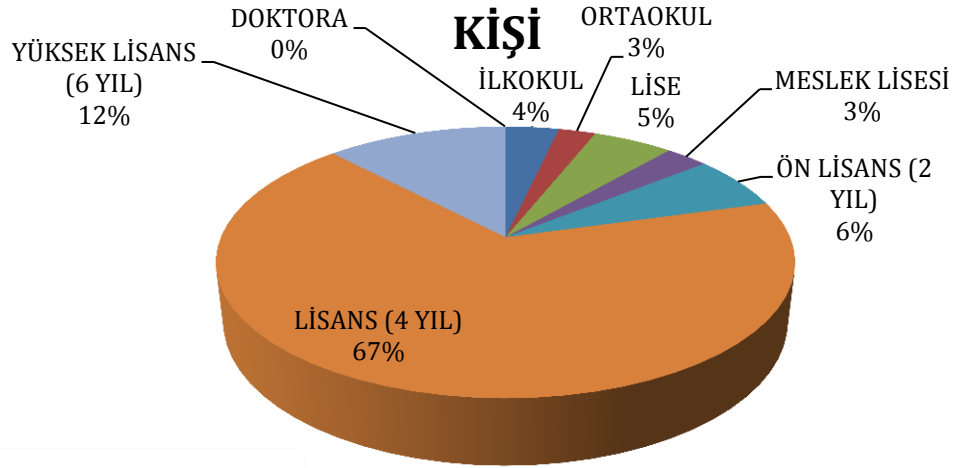
Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket' in Personel Yönetmeliği ile diğer ilgili Yönetmeliklerin' de hükmü bulunmayan hususlarda,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

İnsan Kaynakları politikası ve işleyişi ile ilgili olarak detaylı bilgi, 'Kurumsal Yönetim Uyum' raporumuzun 4.3 bölümünde bulunmaktadır.

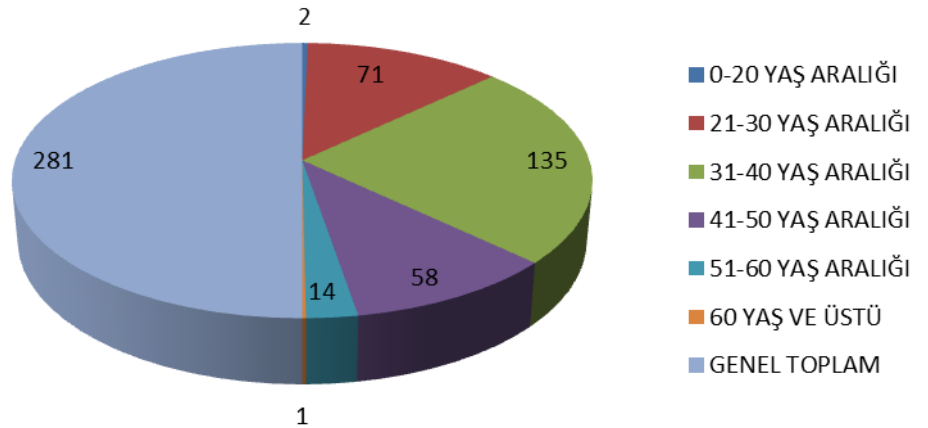
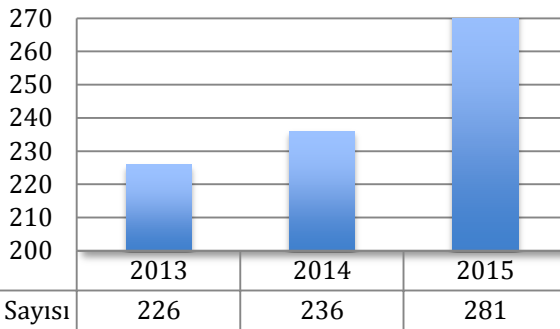
İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Personel Yapısı

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



Personel Sayısı



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Emlak Konut GYO A.Ş diğer yönetim uygulamalarında olduğu gibi ‘Ücretlendirme Politikasının’ hayata geçirilmesi ve ilkelerinin belirlenmesinde gereken özeni göstermektedir.

06 Nisan 2015 tarihli Genel Kurul sonrasında alınan kararlara istinaden ‘Ücretlendirme Politikamız’ hayata geçirilmiştir. Ücretlendirme politikamız ile ilgili detaylı bilgi ‘Kurumsal Yönetim Uyum’ raporumuzun 5.6 bölümünde mevcuttur.

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.

30.06.2015 tarihi itibarıyla yapılan bağış toplamı 506.500,00 TL'sidir. 01.07.2015- 30.09.2015 tarihleri arasında çeşitli şahıs, kurum ve kuruluşlara 803.757,16 TL değerinde bağış yapılmıştır. 01.10.2015 - 31.12.2015 tarihleri arasında çeşitli şahıs, kurum ve kuruluşlara 14.226.647,90 TL değerinde bağış yapılmıştır.

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş. 60 yılı aşkın Türk İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün önemli bir kurumu olmuştur. Yılların getirdiği kurum kültürü ve yönetim anlayışımız gereği, ülkemizdeki gayrimenkul sektörünün yakından analizi Emlak Konut GYO A.Ş. için yönetsel bir araçtır. 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 demografik yapıya kadar pek çok şey değişebilmektedir. Söz konusu değişimlerin ve eğilimlerin takip edilmesi yönetsel bir gerekliliktir. Gerek risk yönetimi bileşenleri gerekse sektörle ilgili değişimleri izlemek işletmemiz yönetimi açısından önem taşımakta ve karar alma süreçlerimiz üzerinde etkili olmaktadır.

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 sektörle karşılıklı ekonomik ilişkileri olan kurumlar ve tüketiciler açısından durum tespit ve geleceğe yönelik analizler hayati önem taşımaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş, kamuoyunu aydınlatma bilinciyle başta yıllık ve ara dönem faaliyet raporlarında bu tip analizlere yer vermektedir. Ayrıca tüm menfaat sahiplerinin ulaşımına açık olarak yayınladığı ‘Gayrimenkul ve Konut Sektörü’ raporu aracılığıyla da benzer faaliyetini sürdürmektedir.

Bu bölümde özellikle 2015 yılı boyunca 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.

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.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi bir zorunluluk olmuştur. Fazla büyük olmayan ekonomilerdeki dalgalanma veya krizlerin bile yıkıcı etkilei kolaylıkla başka ülkelere de bulaşabilmektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık yedi yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların 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 yaşamış ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça farklılaştırdıkları ve yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar uyguladıkları için, global belirsizlik daha da artmıştır.

Krizin birinci evresi olarak nitelendirebileceğimiz 2008 ile 2013 yılları arası; 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 ülkelerde kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve genellikle iyi büyüme rakamları ile karşılaşmışlardır.

Krizin ikinci evresini olarak ise 2013 ile 2015 yılları arasını olarak değerlendirilebilir; söz konusu dönemde ABD Hariç toparlanmakta oldukça zorlanan gelişmiş ülke ekonomileri ve bu ülkelerin büyümemelerinden etkilenmeye başlayan gelişmekte olan ülkeleri dikkat çekmektedir. Oldukça hızlı bir parasal genişlemeye giden ABD ekonomisi ve bir müddet sonra benzer uygulamaları yapmaya çalışan AB ve Japonya ekonomilerinin yarattığı ‘parasal bolluktan’ en olumlu yönde etkilenen gelişmekte olan ülke ekonomileri(özellikle BRIC) gelişmiş ülkelerdeki talep yetersizliği ile parasal bolluğun eski etkisini yitirmesiyle kendi sorunları ile yüzleşmek zorunda kalmışlardır.

Krizin üçüncü dönemi ise 2015 yılından başlayan ve halen devam eden; hem pek çok gelişmiş hem de gelişmekte olan ülke ekonomilerinde yaşanan hızlı büyüme kayıpları, artan işsizlik ve buna bağlı çok hızlı gerileyen emtia fiyatlarının yaşandığı dönemdir. Dönemin başından itibaren FED ’in parasal genişlemeyi sonlandırıcı politikaları benimsemesi(önce tahvil alım programını bitirmesi, ardından bazı likidite önlemlerini azaltması ve son olarak da faiz artırımına gitmesi) süreci daha da hızlandırmıştır.

2016 başı itibarı ile dünya ekonomisindeki genel görünüm şöyledir; küresel büyümeye dair aşağı yönlü riskler nedeniyle finans piyasalarındaki oynaklıklar devam etmektedir. ABD Merkez Bankasının faiz artırım süreci, Çin ekonomisindeki yavaşlamaya ilişkin endişeler ve emtia fiyatlarında oluşan aşağı yönlü eğilim, gelişmekte olan ülkeler üzerinde özellikle yılın üçüncü çeyreğinde önemli ölçüde etki

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

yapmıştır. Bu dönemde, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy hareketleri zayıf ve dalgalı bir seyir izlemiştir³.

Küresel ekonomideki aşağı yönlü risklerin giderek artması gerek gelişmiş ülke politika yapıcılarını gerekse gelişmekte olan ülke politika yapıcılarını tekrar ‘parasal genişleme ve teşvik yöntemlerine’ itmiş görünmektedir. 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 çözülmemeyeceği ve ‘normalleşmenin’ sağlanamayacağı da aşîkârdır.

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 görünümüleri, enflasyon oranları ve dış dengeleri ön plana çıkacaktır. Öte yandan, son dönemde iktisadi faaliyetin zayıf seyri küresel para politikalarındaki normalleşme sürecinin ötelenme olasılığını güçlendirmektedir⁴.

2015 yılında 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 etmektedir⁵.

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 göz önünde bulundurulmalıdır.⁶

³ TCMB, ‘Finansal İstikrar Raporu’ Kasım 2015, sayı 21, s.1

⁴ TCMB, ‘Finansal İstikrar Raporu’ Kasım 2014, sayı 19, s.1

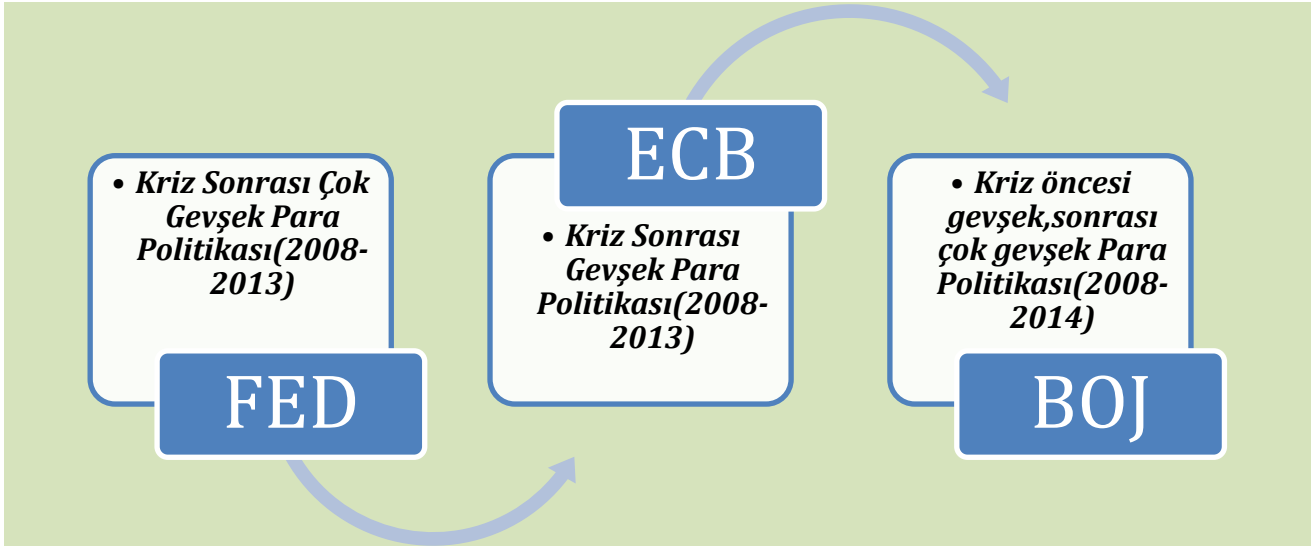
⁵ TCMB, ‘Enflasyon İstikrar Raporu’ Temmuz 2015, sayı III, s.13

⁶ TCMB, a.g.e, s:13

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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.

Küresel Kriz Sonrası Önemli Merkez Bankaları Etkileşimleri ve Politikaları



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 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. ⁷ Ardından 16 Aralık 2015 tarihinde yapılan Fed toplantısında faiz bandı 7 yıl sonra, %0,25-0,50’a çıkarmıştır.

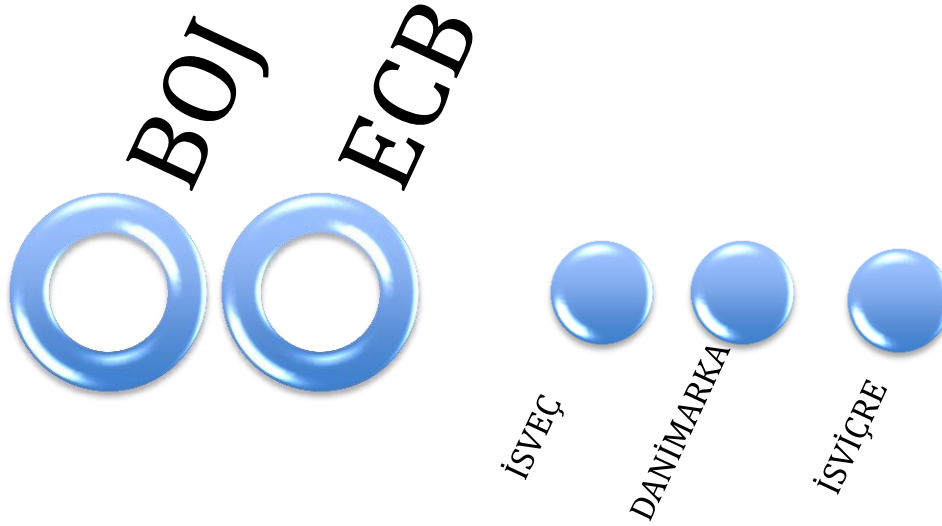
⁷ <http://www.haberturk.com/ekonomi/ekonomi/haber/1103755-yellendan-faiz-mesaji.16> Temmuz 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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. Fed’in faiz artırmasından sonra dünya ekonomisinde yaşanan yavaşlama daha dikkat çeker bir boyuta ulaşmış, özellikle emtia fiyatlarındaki sert düşüşün de bu durumu desteklemesi pek çok ülke merkez bankasını harekete geçirmiştir.

Bir yandan talep, yatırım, demografik kaynaklı yeterince büyüme sorunları ile kriz sonrası kendisini toparlamakta zorlanan küresel ekonomi birleşince bazı ülke merkez bankaları Fed’in aksine daha da düşük faiz politikalarına yönelmişlerdir. Japon Merkez Bankası (Boj), Danimarka Merkez Bankası, İsveç ve İsviçre Merkez Bankaları negatif faize geçerek bu konuda en uç kısımda yer almışlardır. ECB de negatif faiz kavramına oldukça yakınlaşmıştır.

Negatif Faiz Veren Önemli Merkez Bankaları

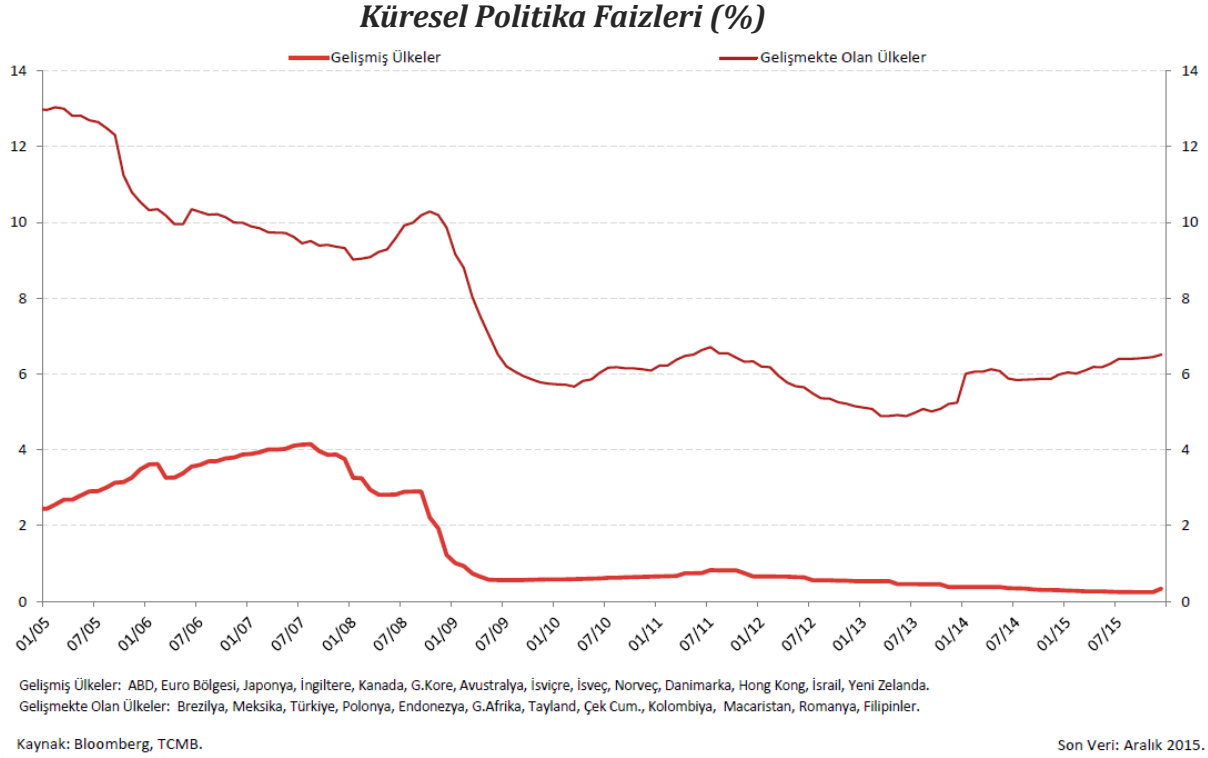


Fed 'in çok hızlı bir parasal sıkılaştırmaya gidemeyeceği beklentisi ile ECB (AB Merkez Bankası), BOJ (Japon Merkez Bankası), PBOC (Çin Merkez Bankası) başta olmak üzere pek çok merkez bankasının genişletici para politikalarına devam etmesi, Türkiye, G.Afrika, Brezilya, Hindistan, Endonezya gibi ülkeler 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'de 2014 yılı başı itibarı ile arttığı politika faizini yılın ikinci yarısı itibarı ile azaltmaya gitmiş, ancak parasal

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

sıkılaştırma ve likidite kontrol mekanizmalarını korumuştur. TCMB 2015 yılı boyunca faizlerde artış yapmadığı gibi likidite kısıtlayıcı önlemler ile fiyat istikrarını sağlamaya çalışmıştır.



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. Ancak Fed'in faiz artırım politikasını sürdürmesi 'küresel yavaşlama' nedeni ile oldukça tedrici olacak belki de olamayacaktır.

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.

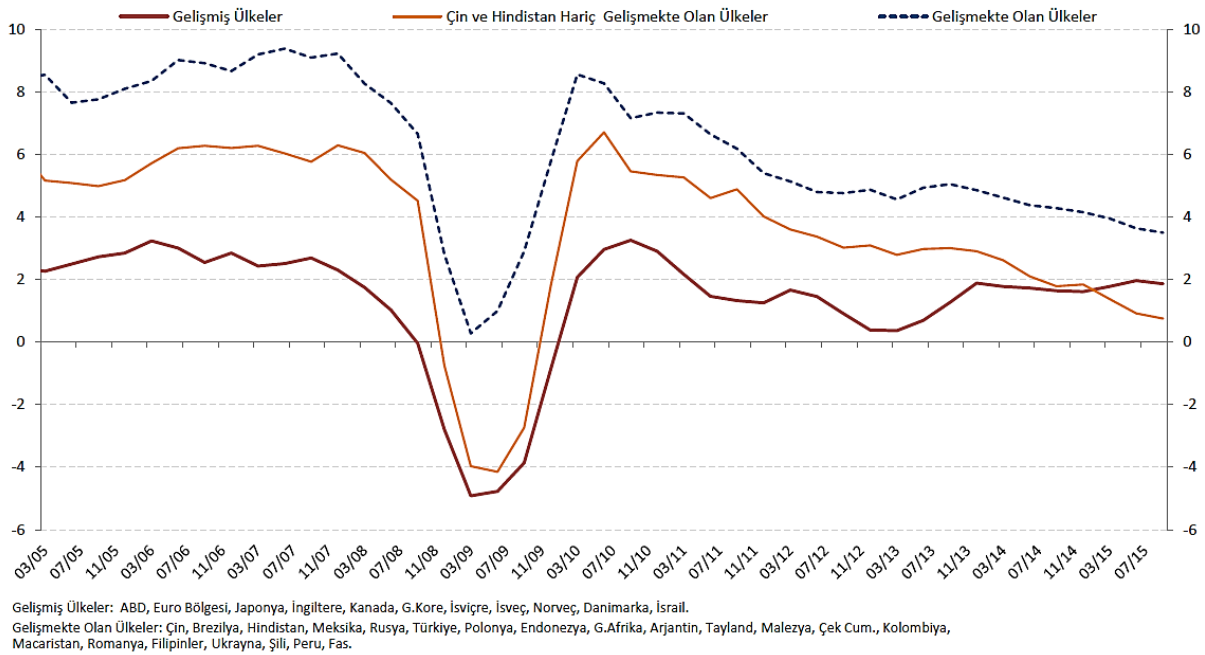
Küresel büyüme 2015 yılında ılımlı düzeyde gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ülkeler arasında farklılaşmaya devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilemektedir. Euro Bölgesi'nde toparlanma belirtileri gözlemlense de ekonomik büyüme

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

zayıf seyrini korumaktadır. Küresel ekonominin önemli bir bölümünü oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı ise yavaşlamaktadır.

2016 yılında; gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının seyrinde üç ana gelişme rol oynamıştır. Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki büyümeye ilişkin endişeler ve emtia fiyatlarında oluşan aşağı yönlü eğilim ile ABD'nin para politikası ve bu politikaya ilişkin iletişim stratejisinden kaynaklanan belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelerin makro finansal görünümünü etkilemektedir⁸

Küresel Büyüme Hızı (Yıllık % Değişimler)



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

Özetle, küresel ekonominin, büyük ölçüde gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak geçtiğimiz yılın (2015) son çeyreğinde de yavaşlamaya devam edeceği ve küresel büyüme hızının bir önceki çeyrek değerinin altında gerçekleşebileceği değerlendirilmektedir. Ocak ayı Consensus Forecasts bültenlerine göre, 2015 yılı büyüme tahmini, Ekim Enflasyon Raporu dönemi tahminine göre 0,1 puan yukarı yönde güncellenmiştir (Tablo 2.1.1). Gelişmiş ülkeler grubuna bakıldığında, 2015 yılı büyüme tahminlerinin, ABD ve İngiltere için aşağı yönlü güncellendiği görülmektedir. Gelişmekte olan ülkeler grubunda ise, 2015 yılsonu büyüme tahmini Latin Amerika ve Doğu Avrupa bölgeleri için yukarı yönlü

⁸ TCMB, 'Finansal İstikrar Raporu' Kasım 2015, sayı 21, s.4

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

güncellenmiştir. Ancak, Brezilya ekonomisine ilişkin büyüme tahminin belirgin bir şekilde aşağı yönde güncellendiği göze çarpmaktadır. Asya Pasifik bölgesine ilişkin tahminler ise değişmemiştir. Dolayısıyla, Türkiye'nin dış talebindeki zayıf görünümün 2015 yılının son çeyreğinde de devam etmiş olduğunu söylemek mümkündür.⁹

Küresel Büyüme Tahminleri

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

* Japonya hariç 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.¹⁰

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

⁹ TCMB, 'Enflasyon Raporu' 2016-I, s.15

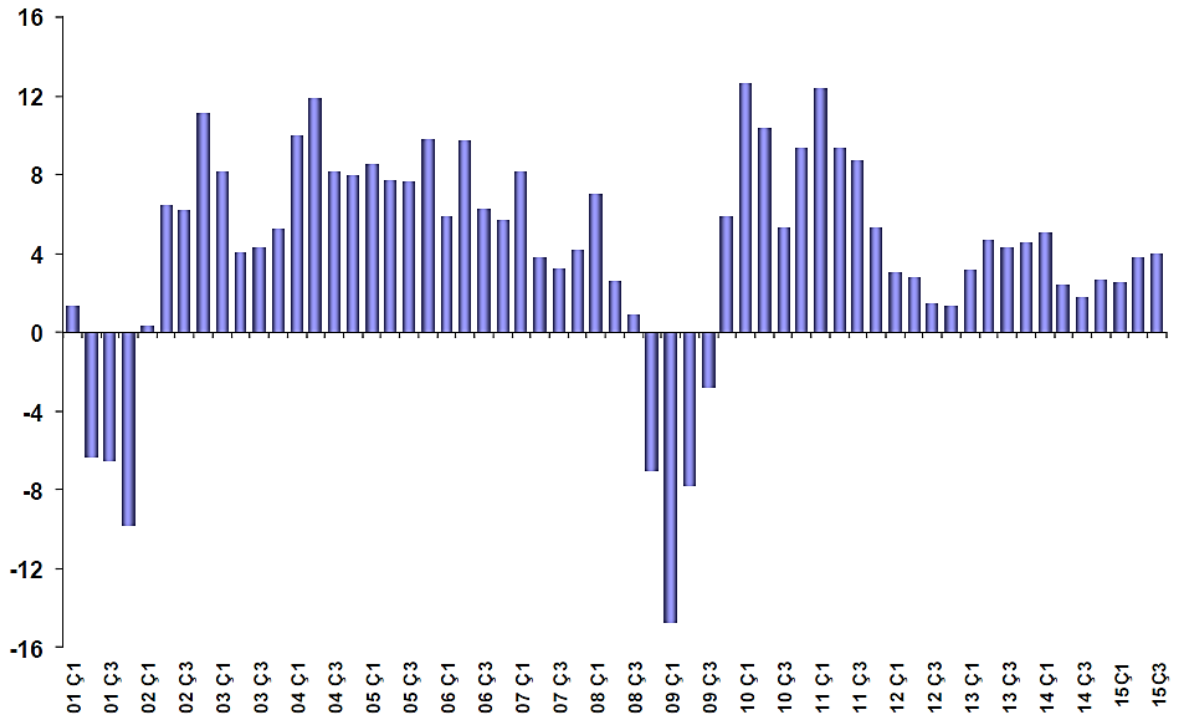
¹⁰ Catherine L. Mann, 'OECD Interim Economic Outlook-Puzzles and uncertainties'16 September 2015 Paris s.3

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince 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 art arda 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.

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



Kaynak: TÜİK

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

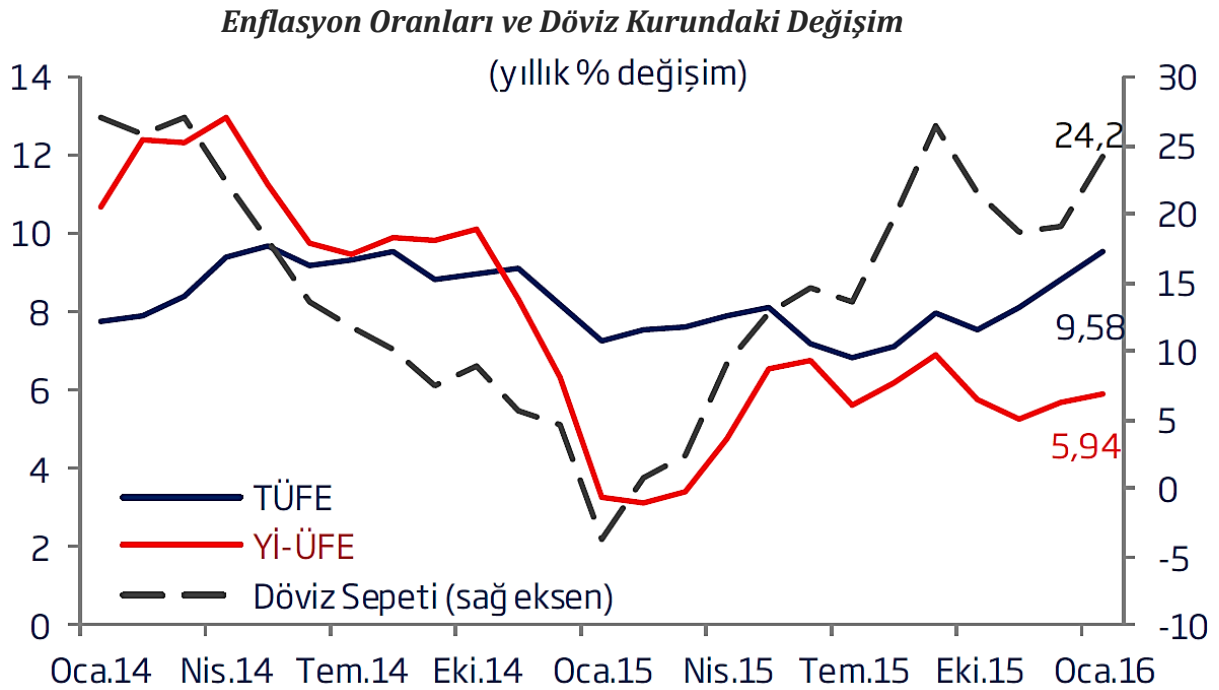
çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır¹¹.

TÜİK¹² tarafından açıklanan 2015 yılı üçüncü 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.

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.

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

TÜFE enflasyonu 2015 yılında %8,81 olurken ilgili dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyonunu ise %5,71 olarak gerçekleştirmiştir¹³.



¹¹ TÜİK ve Ekonomi Bakanlığı verilerine göre

¹² TÜİK; 'Haber Bülteni' Sayı: 18730, 10 Aralık 2015

¹³ TÜİK; 'Haber Bülteni' Sayı: 21684 ve 21727 04 Ocak 2016

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2015 yılında enflasyonun belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmesinde gıda fiyatlarında kaydedilen yüksek oranlı artış da etkili olmuştur. Bir önceki yıl tarımsal üretimde yaşanan daralmanın aksine bu yıl üretimde önemli bir artış kaydedilmesine karşın, gıda enflasyonunda beklenen yavaşlama gerçekleşmemiş, gıda enflasyonu yılı yüzde 10,9 ile bir önceki yıldaki yüksek seviyesinin bir miktar altında tamamlamıştır. Özellikle işlenmemiş gıda enflasyonu son üç yılda ortalama yüzde 13 ile yüksek bir artış eğilimi sergilemiştir. Gıda fiyatları yıl genelinde yemek hizmetleri kanalıyla hizmet enflasyonunu da olumsuz yönde etkilemiştir. Bunun yanında, döviz kuruna duyarlı kalemlerdeki artışlar, enflasyondaki atalet ve ücret gelişmelerinin yansımaları hizmet enflasyonunun yüksek seyrinde öne çıkan diğer unsurlar olmuştur. Başta petrol olmak üzere ithalat fiyatlarında kaydedilen düşüşlerin tüketici enflasyonuna etkisi ise döviz kuru gelişmeleri nedeniyle sınırlı kalmıştır¹⁴.

Merkez Bankası Para Piyasası Kurulu, enflasyon görünümünde henüz arzu edilen iyileşmenin gerçekleşmediğini ifade etmiştir. Devamında ise; 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.¹⁵

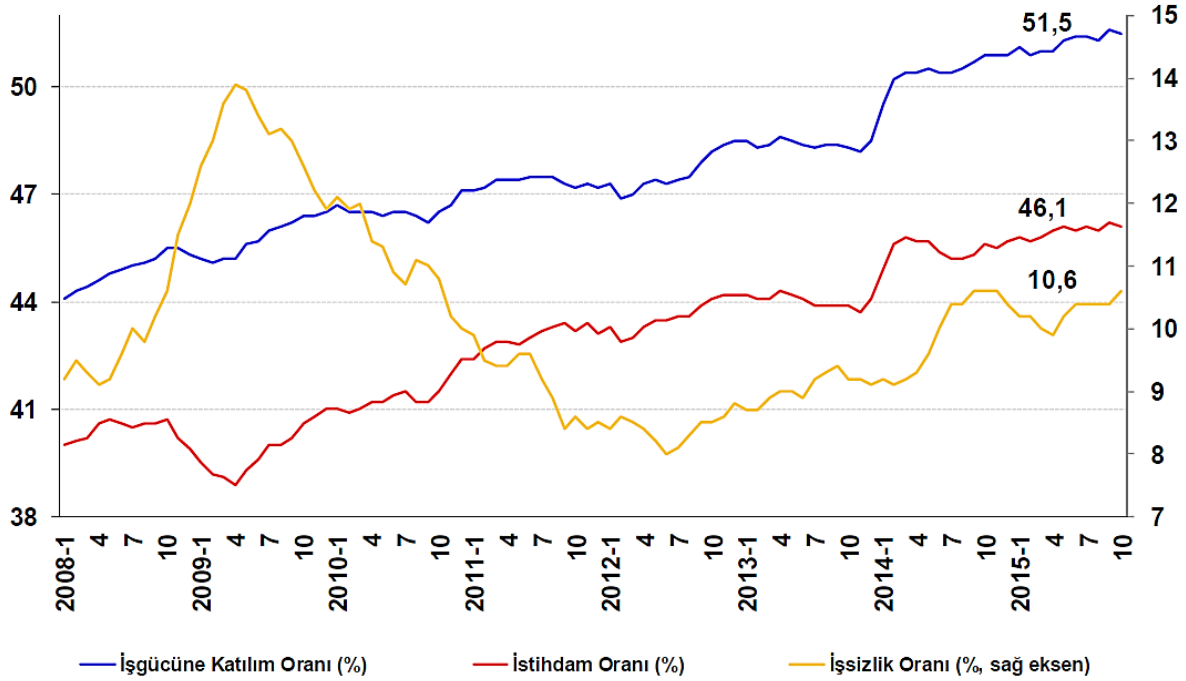
Türk ekonomisi açısından karara alıcıların diğer izlemesi gereken değişkenlerden bir de istihdam piyasasındaki gelişmelerdir. Tüm dünya için ekonominin en önemli sorunlarından birisi de istihdamın artırılması ve işsizliğin azaltılmasıdır. Pek çok batı ülkesinden kriz sonrası temel sorun büyüme ile birlikte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

¹⁴ TCMB, 'Enflasyon Raporu' 2016-I, s.20

¹⁵ <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tcmb+tr/tcmb+tr/main+menu/duyurular/basin/2015/duy2015-45.23>
Haziran 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye İş Gücü Göstergeleri (Mevsimsel Düzeltilmiş)



* Ekim ayı itibarıyla. 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 olmuştur¹⁶.

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.

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 baz da risk yönetimi daha da önem kazanacaktır.

¹⁶ <http://www.ekonomi.gov.tr>

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 gelmektedir¹⁷.

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.

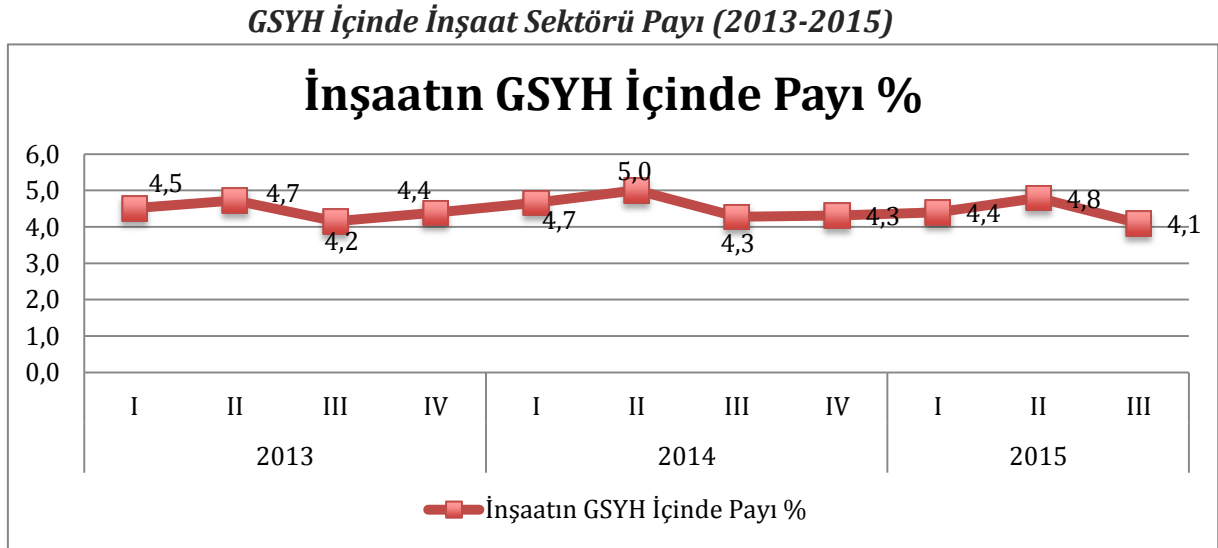
İnşaat sektörü 'temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi' hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır. Sosyal etkileri oldukça yoğun olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

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

¹⁷ Nuray Ergül, 'İnşaat Sektöründe Globalleşmenin Etkileri', Vergi Sorunları Dergisi, [Sayı: 227](#), Ağustos 2007

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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'den aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı dokuz aylık döneminde GSMH'den alınan pay %4,5 gerçekleşmiş olup son üç yıldır gözlenen trende benzerlik göstermiştir¹⁸.



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. 2014 yılı sonu itibarı ile özellikle konut satışlarında yaşanan canlanmanın da etkisiyle 2015 yılının ilk altı aylık bölümünde GSYH payı biraz daha yükselmiştir. Ardından risk algısındaki değişime bağlı olarak yavaşlayan yatırımların etkisiyle GSYH da ki pay gerilese de 2015 yılı geçmiş yıl ortalamaların yakın seyredecek gibi görünmektedir.

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;

¹⁸ TÜİK; 'Haber Bülteni' Sayı: 18730,10 Aralık 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Nüfus artış hızı
- 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.

TÜİK¹⁹ verilerine göre (Ocak-2016); Türkiye’de nüfus 78,7 milyon kişi olup, bunun yarısı 31(ortanca yaş) yaşın altındadır. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24’e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2’ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükselmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 olmuştur.

Nüfus artış hızı; AB Ülkelerinde ortalama %0,2 ve Almanya’da negatif %0,1’dir²⁰

Demografik etkilerin ekonomideki tüketim, yatırım ve beklentileri etkilediği aşîkârdır. Genç ve belli bir büyüklüğün üstündeki nüfus yapımız bu bakımdan kayda değerdir. Nüfus yapısındaki öneli bir sosyal harekette şehirleşme oranında yaşanan artıştır. Gerek göç gerekse nüfus artış yolu ile kentlerde yaşayan insanların sayısı artmaktadır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu ve şehirleşme açısından ise en önemli merkez İstanbul olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon

¹⁹ TÜİK, ‘ Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016’ Sayı: Sayı: 21507,28 Ocak 2016

²⁰ Ekonomi Bakanlığı ‘Ekonomik Görünüm Sunumu’ Haziran, 2014, s:21

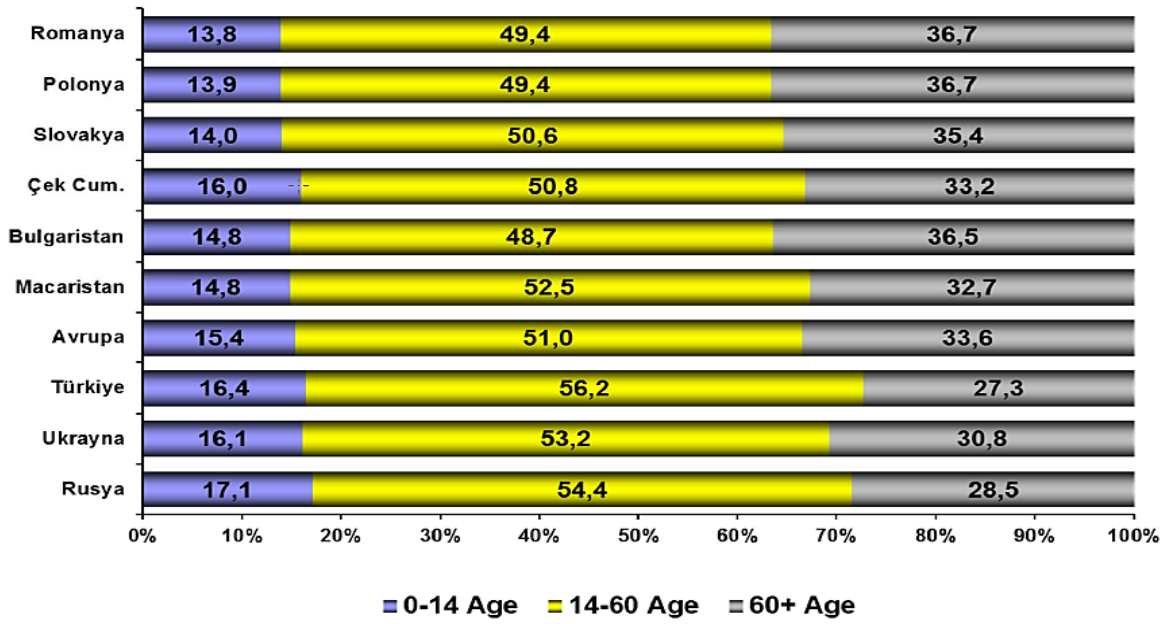
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etmiştir.

Türkiye'nin genç nüfus yapısı diğer ülkelerle kıyaslandığında ekonomik canlılık için temel bir girdi oluşturmaktadır. Türkiye de köyden kente göç devam etmektedir.

Grafik.9. Ülkelerin Demografik Potansiyeli (% Pay-2050 Tahminleri)

Ülkelerin Demografik Profili (Yüzde Pay, 2050 Tahminleri)



Kaynak: BM

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

sektöründe uzunca bir süredir etkin olan Türk firmaları yurt içine de aktardıkları bilgi birikimleri, kurumsallaşan işletmeler ile yapılan düzenlemeler dünyadaki pek çok yatırımcının Türk piyasasına olan ilgisini artırmıştır. Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus ise uluslararası yatırımcıların sadece gayrimenkul almak amacıyla ülkemize gelmeleri değil, aynı zamanda proje ve iş ortaklığı bağlamında da faaliyet göstermeleridir.

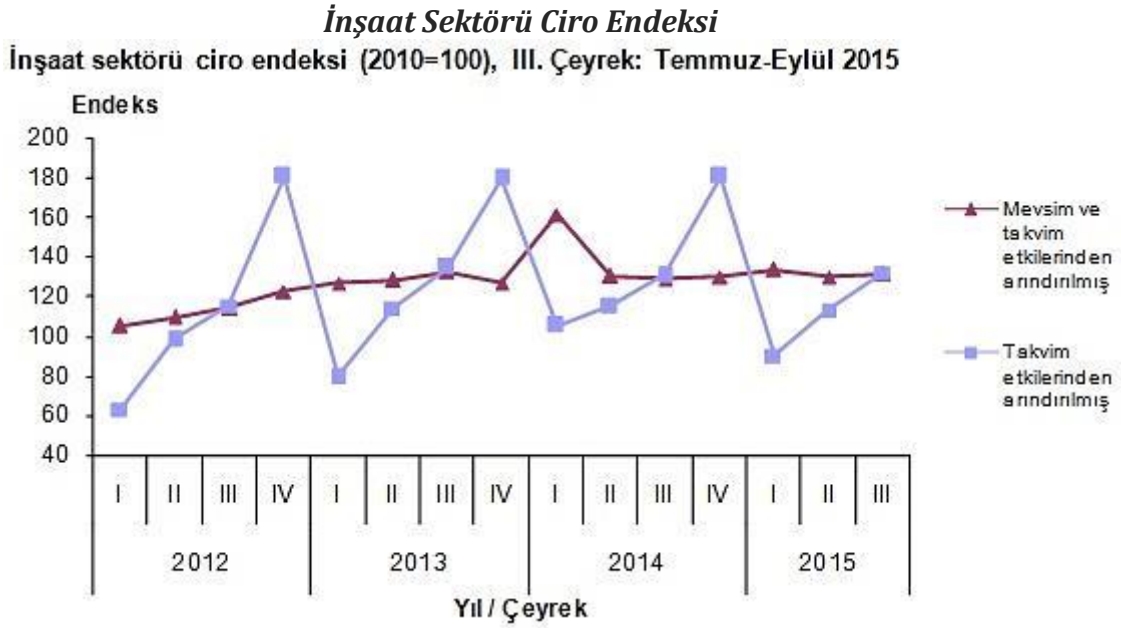
Ülkemizde yukarıdaki bölümde de ifade edilen kontrollü büyüme süreci ve risklerin azaltılmasına yönelik politikalar gereği toplam tüketimde geçmişmiş yıllara göre bir azalma görülse de inşaat, beyaz eşya ve otomotiv gibi toplam talep yavaşlanmasından en çok etkilenmesi beklenen sektörlerde durum tam tersi bir hal almıştır. Bunun temel nedeni talebin öne alınması ve ertelenen talebin devreye girmesi ile açıklanabilir. Risk algısında bir farklılaşma olmaması durumunda benzer bir sürecin 2016 yılında da sürmesi beklenebilir.

İnşaat sektörü açısından dikkatli izlenmesi gereken verilerden biriside ciro ve üretim 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. İlgili veriler aynı zamanda sektörün gelecek beklentileri konusunda da(özellikle üretim endeksi) fikir verebilmektedir.

TÜİK²¹ verilerine göre; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,2 oranında yükseliş göstermiştir.

²¹ TÜİK; 'İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2015', Sayı: 18611, 16 Aralık 2015

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ



Kaynak: TÜİK

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre % 0,7 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 3,3 oranında yükselmiştir.

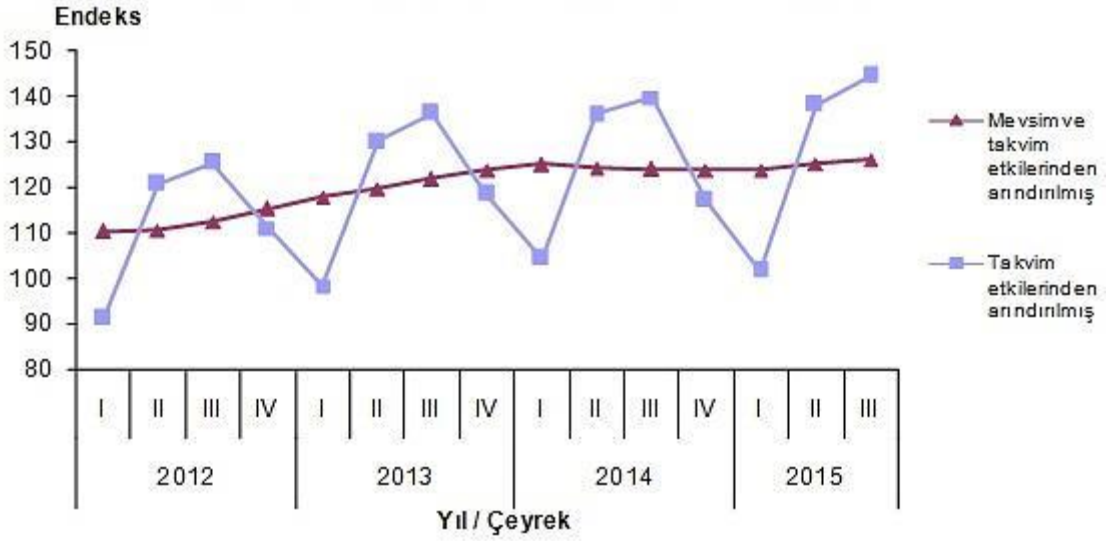
İnşaat ciro endeksi 2012 yılı birinci çeyreği itibarı ile mutedil bir yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. Tempolu üretim artış hızı 2014 üçüncü çeyreği itibarı ile bir parça yavaşlama göstermeye başlamıştır.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

İnşaat Sektörü Üretim Endeksi

İnşaat sektörü üretim endeksi (2010=100), III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 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.

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksi

İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2015

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	132,2	132,2	1,2	131,4	1,1
Üretim	142,0	144,6	3,3	126,2	0,7

Kaynak: TÜİK

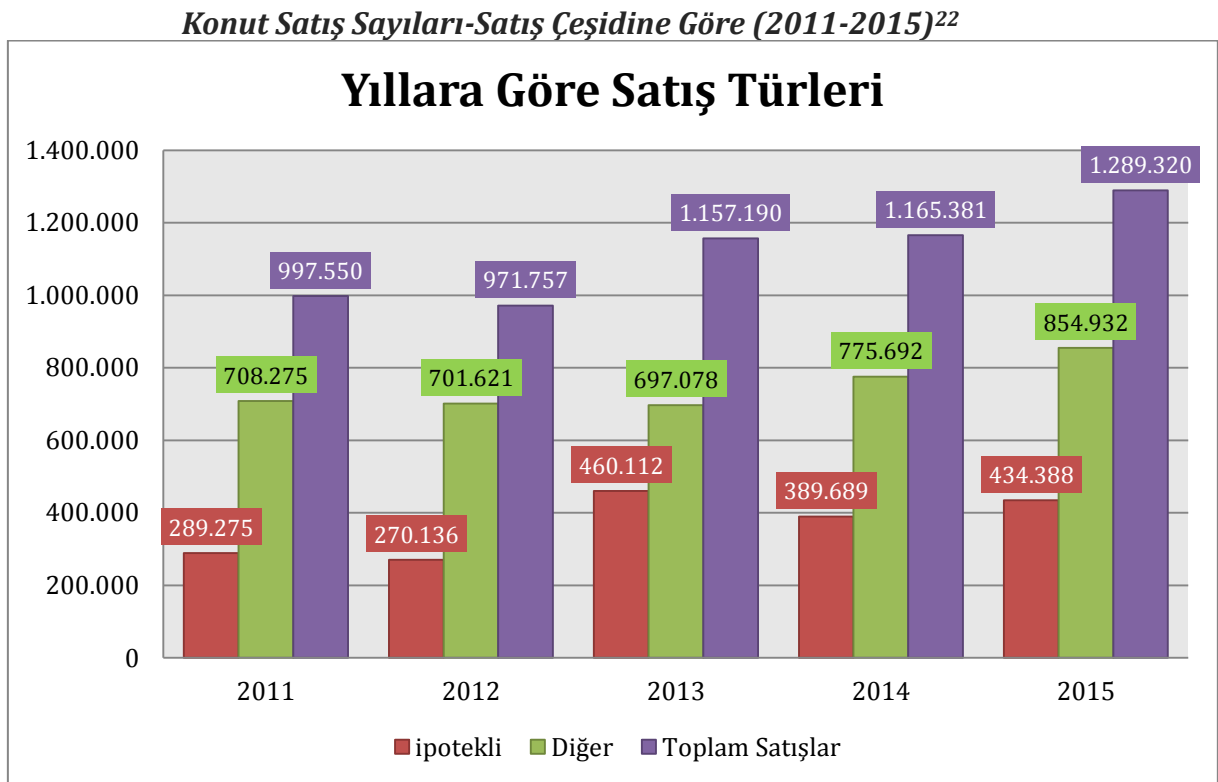
Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrı bir değer taşır. Konut satışları pek çok değişkenden etkilenen bir yapıya haizdir. Ekonomik parametrelerin yanı sıra davranışsal değişkenlerden de etkilenir. Bazı durumlarda yatırımcının 'rasyonel' davranışları da farklılık gösterebilir.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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.



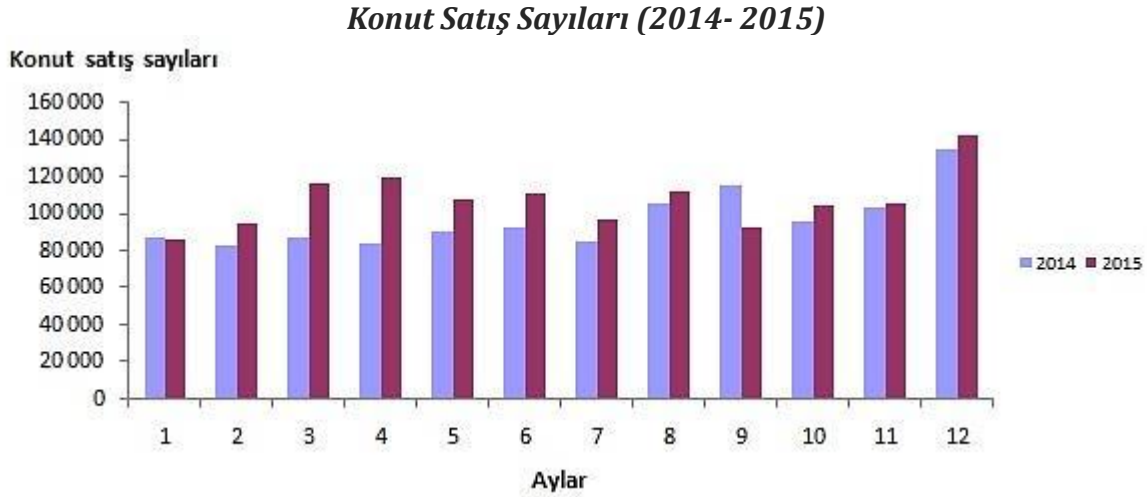
Kaynak: TÜİK

2015 yılı itibarı ile konut satışları tüm zamanların en yüksek rakamına ulaşarak rekor kırmıştır. Son beş yılda satışlarda görülen bu yüksek ivme sektör adına oldukça sevindiricidir. Satış detaylarına baktığımızda 2013 yılına kadar hızla artan ‘ipotekli’ konut satışları 2014 ve sonrasında faiz artışlarına paralel olarak gerilemekle birlikte 2015 yılında 434.388’e ulaşarak son iki yıldaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Diğer satış türü olarak nitelendirdiğimiz; yüklenicilerin sağladığı finansman olanakları ve çek, senet karşılığı yapılan satışlar ise 2015 yılında rekor kırmıştır.

²² 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 satışları²³ açısından 2015 yılında sadece Eylül ayında 2014 yılının aylık bazda altında kalınması ilginç bir nokta olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer tüm aylarda satış rakamları bir önceki yılın aynı dönemine göre artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

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 satışların yoğun olduğu üç büyük ilimizde (İstanbul, Ankara ve İzmir) Emlak Konut GYO A.Ş faaliyetlerine devam etmektedir.

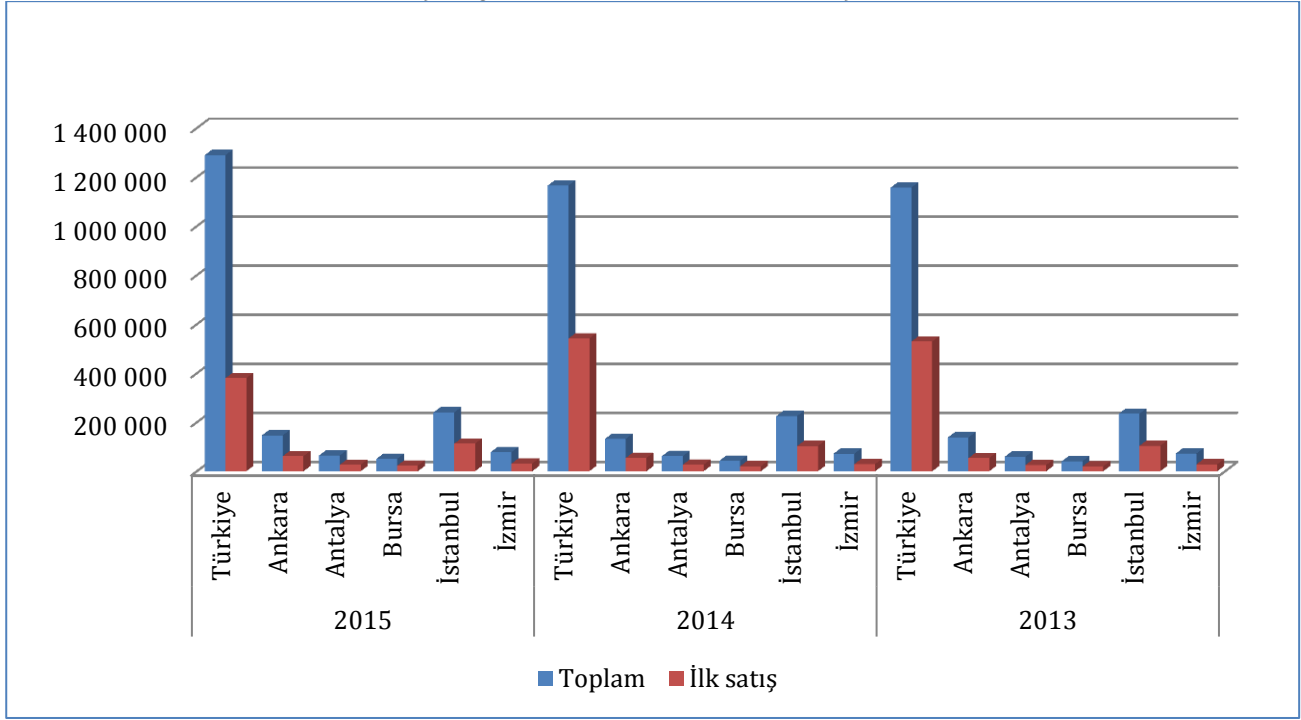
İstanbul, Ankara ve İzmir de satışlarda yaşanan canlılık genel olarak şu şartlara bağlanabilir;

- Demografik etmenler(Nüfus artışı, göç, nüfus yoğunluğu, çekirdek aile yapısının değişimi)
- Ulaşım Olanaklarının giderek kolaylaşması ve yaygınlaşması
- Yabancı yatırımcıların ilgisi
- Büyük projelerin sağladığı cazibe(Köprü, hava limanı, kanal gibi)
- Yapı kalitesinin giderek artması ve markalı projelere olan ilgi
- Kentsel Dönüşüm ve buna bağlı çalışmalar
- Konut sektörünün geleneksel olarak Türk Yatırımcıları açısından tercih edilmesidir.

²³ TÜİK,Haber Bülteni,'Konut Satış İstatistikleri-Aralık', Sayı: 21708, 22 Ocak 2016

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Beş Büyük İl Bazında Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

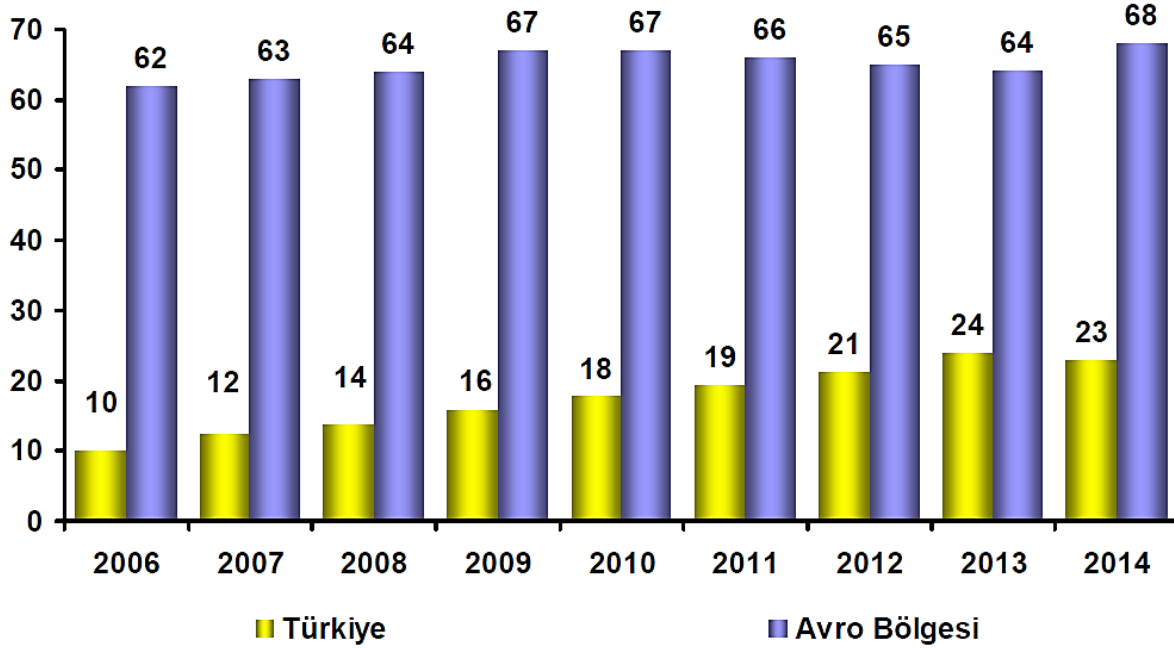
2015 yılında tüketici kredileri toplam 385 milyar TL tutarına ulaşmıştır. 2014 yılında ise bu rakam 356 milyar TL olarak gerçekleşmişti. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla şu miktarda gerçekleşmiştir; 143 milyar TL, 79 milyar TL ve 156 milyar TL'dir. Kredilerin 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.²⁴ 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.

²⁴ 'Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri' BDDK-Aralık 2015 s.12-13

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Hane Halkı Yükümlülükleri (GSYH Yüzde/2006-2014)



Kaynak: TCMB, Avrupa Merkez Bankası

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

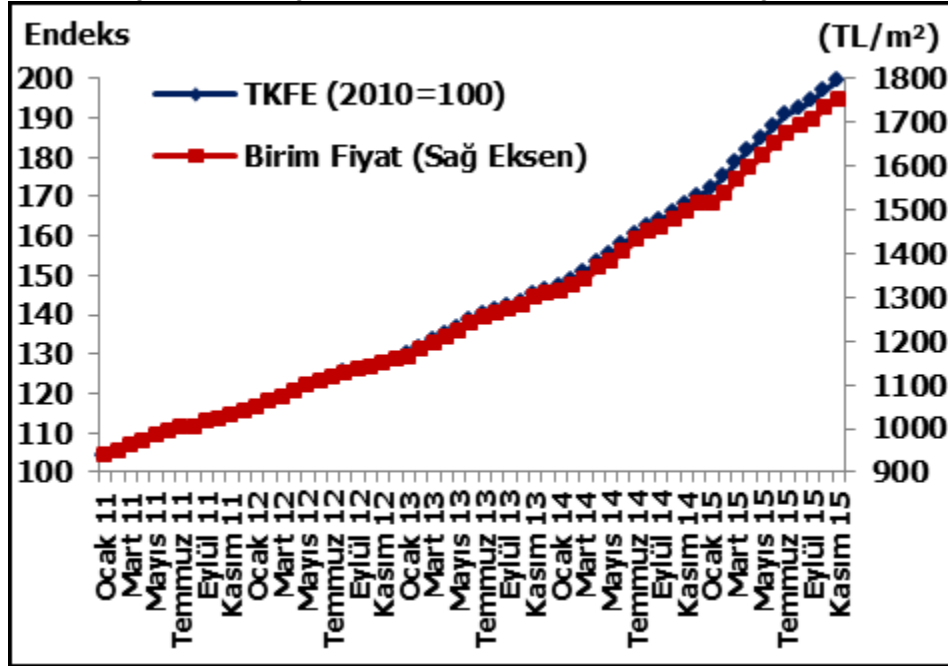
Konut fiyatları ile ilgili TCMB tarafından hazırlanan Türkiye Konut Fiyatları Endeksi'ne (TKFE) baktığımızda ise fiyat artışlarının(enflasyondan arındırılmış olarak) makul seviyelerde devam ettiği görülmektedir. Bu bağlamda TCMB tarafından 28.Ocak.2016 tarihinde açıklanan konut fiyatları endeksini incelediğimizde aşağıda ifade edilen sonuçlar ortaya çıkmaktadır²⁵.

TKFE (2010=100), 2015 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 1,25 oranında artarak 199,56 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın(2014) aynı ayına göre yüzde 18,60 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,71 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Kasım ayında 1497,47 TL/m2 iken 2015 yılı Kasım ayında 1752,05 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir.

²⁵ TCMB, 'Türkiye Konut Fiyat Endeksi' 28 Ocak 2016-Konut Fiyat Endeksi üçer aylık dönemlerde hesaplanmakta olup en son açıklanan endeks - Ekim, Kasım, Aralık 2015 dönemini kapsamaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

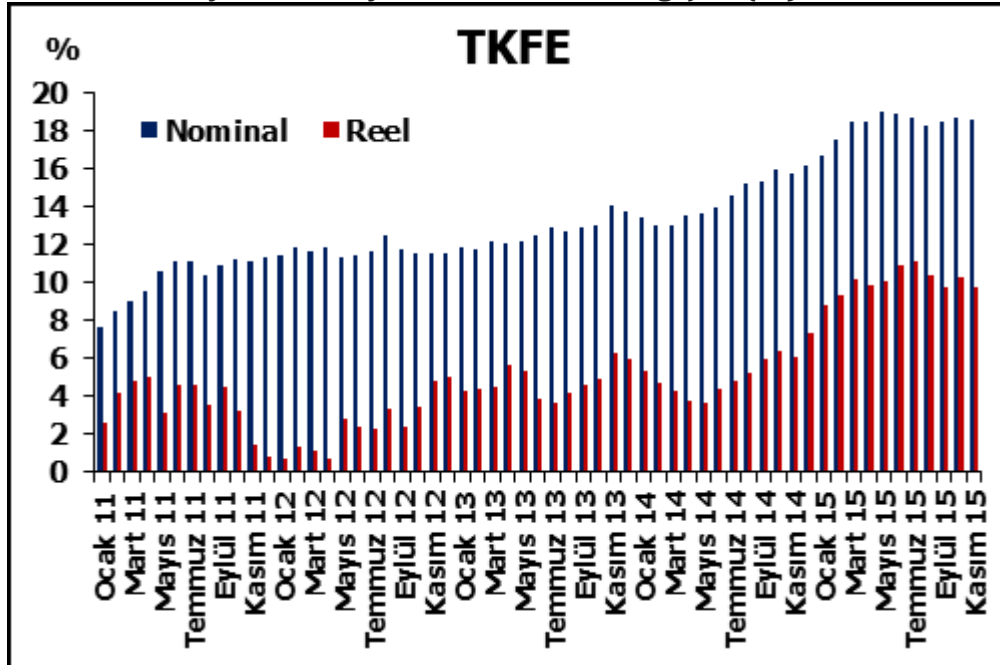
Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Birim Kullanım Fiyatı



Kaynak: TCMB

TKFE'nin nominal ve reel fiyat değişimleri de aşağıdaki grafikte verilmiştir. Nominal ve reel fiyat eğilimi Kasım 2014 den bu yana trendini korusa da ancak reel fiyat eğiliminde Temmuz 2015 den bu yana daha mutedil bir seyir görülmektedir.²⁶

Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



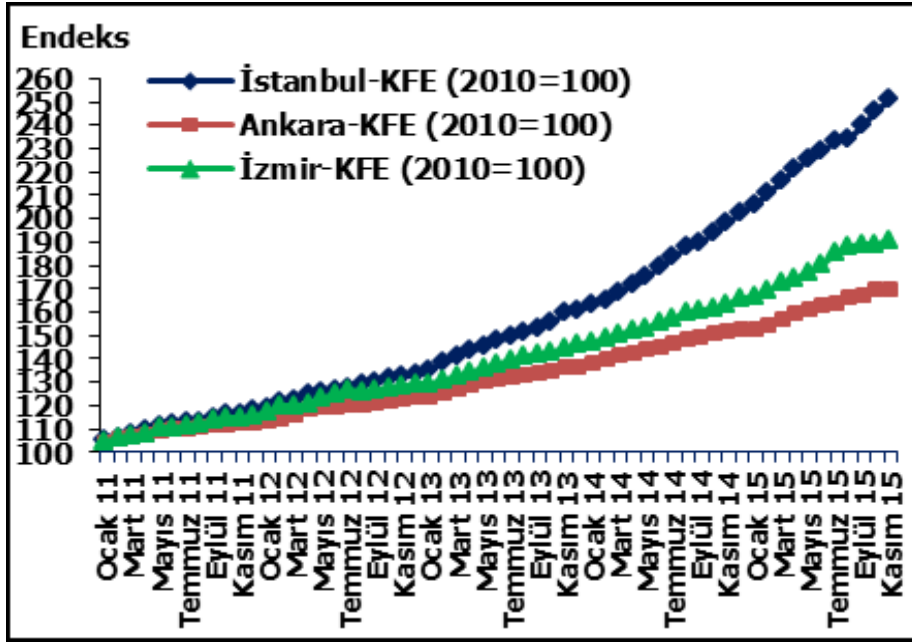
Kaynak: TCMB

²⁶ 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

Üç büyük ilin fiyat hareketlerine baktığımızda ise; 2015 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 2,05, yüzde 0,47 ve yüzde 0,94 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 26,36, 12,17 ve 16,70 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 18. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim



Kaynak: TCMB

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.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Aralık 2014-2015)

Yabancılar yapılan konut satış sayıları, 2014-2015

House sales numbers to foreigners, 2014-2015

	Konut satış sayıları House sale numbers			
	Aralık 2014 December 2014	Aralık 2015 December 2015	Ocak-Aralık 2014 January-December 2014	Ocak-Aralık 2015 January-December 2015
Toplam⁽¹⁾ Total ⁽¹⁾	1 855	2 283	18 959	22 830
İstanbul	534	977	5 580	7 493
Antalya	507	460	6 542	6 072
Bursa	116	139	954	1 501
Yalova	121	118	765	1 425
Ankara	45	75	369	599
Sakarya	94	75	512	833
Mersin	97	74	783	717
Trabzon	36	64	225	778
Aydın	87	60	1 191	1 107
Samsun	24	54	55	244
Diğer iller Other provinces	194	187	1 983	2 061

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

(1) İllerin sıralanması 2015 Aralık ayına göre yapılmıştır.

Yabancılar 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. Ardından dünyadaki genel büyüme trendine bağlı olarak daha dengeli bir görünüm sergileyen Türk Ekonomisi gelecek için potansiyel taşımaya devam etmektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2015 yılı ile 2016 yılında Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü etkileyen /etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcı ilgisinin artarak devam etmesi
- 2014 ilk yarısında düşüş gösteren konut talebinin 2015 yılında hızla artarak yeni bir rekor kırması ve talebin canlılığını sürdürüyor olması
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi;
- 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 Krizi'nden 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 göstermeleri
- Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğiliminin 2015 yılında yaşanmamasıdır. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak görülebilir.
- 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 olarak ifade edilebilir.

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Şirketimizin 2016 yılında, devam etmekte olan ve geliştirilmesi hedeflenen projelerinde;

Yaklaşık 11.000 adet bağımsız bölümün satışının yapılabileceğini, satışı beklenen söz konusu bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanının yaklaşık 1,5 milyon m2'ye ulaşacağını ve tüm bu bağımsız bölümlerin satış değerleri toplamının da yaklaşık 7,6 milyar TL olacağını tahmin etmekteyiz. Şirketimizin net karının ise 1,5 milyar TL olabileceği öngörülmektedir.

Yapmış olduğumuz çalışma sonucu ortaya çıkan satış öngörülerimiz; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ülkemiz ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşündüğümüz gelişmelerin beklentilerimiz ile uyumlu gerçekleşmesi durumunda ulaşılacak değerlerdir. Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, şirketimiz hedeflerini yeniden değerlendirebilecektir.

Şirketimiz Genel Kurulu'nda 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, 11 Ocak - 31 Aralık 2016 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.

Tulip Real Estate Investment and Development Netherlanda B.V. adlı Hollanda şirketi tarafından, Türkiye Cumhuriyeti aleyhine ICSID (International Centre for Settlement of Investment Disputes / Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıklarının Çözüm Merkezi) nezdinde açılan ve ARB/11/28 referans numarası ile kayıt altına alınan tahkim davasında, Türkiye Cumhuriyeti lehine verilen 10.03.2014 tarihli kararın iptali talebiyle davacı şirket tarafından yapılan başvuru, ICSID Hakem Heyeti tarafından 30.12.2015 tarihli karar ile reddedilmiştir.

Ülkemizdeki kalite alt yapısının güçlendirilmesi, Türk Standartları Enstitüsü tarafından sunulan hizmetlerin yaygınlaştırılması ve Türk Standartları Enstitüsü ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki işbirliğinin arttırılması amacıyla, Türk Standartları Enstitüsü ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında "İş Birliği Protokolü" imzalanmıştır.

Şirketimiz 2014 yılı Aralık ayında yaptığı açıklamasında 2015 yılı için; 6,76 milyar TL toplam satış değeri ve 12.016 adet toplam bağımsız bölüm satış hedefleri olduğunu duyurmuştu.

FAALİYET DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

Bugün itibarı ile açıklamış olduğumuz 2015 yılsonu verileri dikkate alındığında;

2015 yılındaki satışlarımızın toplam değerinin 6,32 milyar TL'ye ulaştığı ve böylece hedefimiz olan 6,76 milyar TL'nin büyük ölçüde yakalandığı; bununla beraber, toplam bağımsız bölüm satışının ise 10.453 adet olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Tüm satış verileri incelenerek 2015 yılındaki satışlarımızın analizi yapıldığında, ticari ünitelerin (hastane, okul, otel vs .) ve villa gibi büyük satılabilir alana sahip bağımsız bölüm satışlarının dikkate değer yer tuttuğu görülmektedir.

Bu sebeple yatırımcılarımıza fikir verebilmek amacıyla 2015 yılı Ekim ayından itibaren yayınlamakta olduğumuz raporlarımızda, toplam satılan alan bilgilerini de vermeye başlamış bulunmaktayız.

2015 yılı toplam satış alanına baktığımızda ise, 1,43 milyon m2 satış alanına ulaşılmış ve ulaşılan bu değer 2014 yılı değeri olan 1,25 milyon m2'nin yaklaşık %14 üzerinde gerçekleşmiştir.

Yine bir bağımsız bölümü ortalama 120 m2 olarak düşünersek söz konusu 1,43 milyon m2 satılabilir alanın **11.900 bağımsız bölüme** tekabül ettiği görülmektedir.

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

KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER						
Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL
1	EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADİ ORTAKLIĞI	23.12.2013	23.12.2016	3	İSTANBUL-ATAŞEHİR	4.530,40
2	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.09.2015	15.09.2017	2	İSTANBUL-ATAŞEHİR - 3334 / 8	2.577,48
3	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş. (BAHÇEKENT 1 ETAP 2 KISIM)	01.08.2015	01.08.2016	1	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR	1.476,76
4	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2015	01.09.2016	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	İSTANBUL -BAŞAKŞEHİR 1344 / 2	2.200,00
6	CİHAN İNŞAAT VE KONUT YAPI ADİ ORTAKLIĞI	01.10.2015	01.10.2016	1 YIL	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR 324 / 2	1.500,00
7	OLCAY GÜVENCİ	06.11.2015	06.05.2016	5 ay	İstanbul Çatalca - 304 Parsel (10,828.15m2), 1481 Parsel (293,692.95 m2), 135 Ada 148 Parsel (164,850.47 m2), 138 Ada 5 Parsel (998,671.73 m2), 139 Ada 5 Parsel (806,281.04 m2),	71.500,00
8	NİDA İNŞAAT VE TURİZM A.Ş.	01.11.2015	01.11.2016	1 YIL	İstanbul-Ümraniye 3317 ada 21 parsel ve 3317 ada 20 parsel	6.500,00
9	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	01.12.2015	01.12.2016	1 YIL	İstanbul-Ümraniye 3317 ada 21 parsel ve 3317 ada 20 parsel	5.000,00
10	OLCAY GÜVENCİ	01.12.2015	01.06.2016	5 ay	İstanbul Çatalca-304 Parsel (10,828.15m2), 1481 Parsel (293,692.95 m2), 135 Ada 148 Parsel (164,850.47 m2), 138 Ada 5 Parsel (998,671.73 m2), 139 Ada 5 Parsel (806,281.04 m2), 296 parsel (206.523,00 m2) ve 738 parsel (402.003,00 m2)	49.500,00
NOT: Kira Tutarı KDV Hariçtir.					TOPLAM	149.578,10

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	12.500,00
2	EMLAK KONUT G.Y.O A.Ş.	04.10.2015	04.10.2016	1	İSTANBUL - ATAŞEHİR,3338 / 4, A - 54	OFİS	6.017,98
NOT: Kira Tutarı KDV Hariçtir.					TOPLAM		18.517,98

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Bağımsız Bölüm Satışları

2015 YILI AYLIK SATIŞ DAĞILIMI

Sıra	Proje Adı	Satılan Konut ve Ticaret Bağımsız Bölüm Adedi											
		Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
1	İSTANBUL	6	2	5	10	2						32	1
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	40	49	49	213	40	142	234	20	34	23		
3	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	1		1									
4	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	88				2						38	81
5	AVRUPARK					295	42	12	25	17	21	3	
6	AYAZMA EMLAK KONUTLARI	261	386	31	6		1	1		12	2		
7	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	1										78	18
8	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM										51	38	17
9	BAHÇEKENT FLORA	31	8	50	34	73	41	5	16	44	13		32
10	BAHÇETEPE İSTANBUL		5	22		32		8		17		9	494
11	BATIŞEHİR	74	9	210	23	19	70	5	13	43	67	13	25
12	BULVAR İSTANBUL	24	9	100	53	67	39	1	21	22	19		
13	BURGAZKENT								1	1			
14	DUMANKAYA MIKS	8	4	10		10	6	2	2	166			
15	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1										10	3	1
16	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2		1					1			3	2	
17	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-3											7	1
18	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4							1			6	3	
19	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP									240	12	4	1
20	EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ							402	313	155	11	2	
21	EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ - 2							425	415	42	3		
22	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ		1										
23	ERGENE VADİSİ		1									125	30
24	ESENLER EMLAK KONUTLARI	9	6	12	3	41	33	14	34	42	47	25	12
25	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	7	18	18	11	15	26		21	23	9		
26	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	5	11	9	15	127	30	28				36	24
27	EVVEL İSTANBUL	38	36	51	44	55	30	2	12	10	16		
28	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	2										76	23
29	GÖL PANORAMA EVLERİ	7	23	25	12	35	85	4	18	18	19	45	17
30	İSTMARİNA	25	35	24	25	36	34	7	28	27	13		
31	KÖRFEZKENT 1	1											
32	KÖRFEZKENT 3. ETAP	18	23	11	10	1	2	2		1		217	159
33	KÖRFEZKENT 4.ETAP	42	39	12	10	55	14	15	12	83	219	29	29
34	KÖY	4	14	17	33	28	9	9	12	21	19	3	17
35	METROPOL İSTANBUL		2		11	7	24	1	13	12	7	5	2
36	NİDAKULE ATAŞEHİR	3	6	26	4	1	2					4	1
37	PARK MAVERA	10	12	38	196	45	10		1	1	1	19	4
38	SARPHAN FİNANS PARK	8	6	10	10	21	34	13	68	12	10		
39	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI						1					5	14
40	SEYRAN ŞEHİR	10	1	21		5				5	2	4	1
41	SOFALOCA	1	2	2	4	3	4	4	1	9		2	
42	SPRADON QUARTZ										3		
43	STÜDYO 24		7								3		
44	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI		6	1								2	
45	ŞEHRİZAR KONAKLARI	1			1		2		3	4	11		
46	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1						1						
47	UNİKONUT			8	14					4			
48	VARYAP MERİDİAN	1		12	18		2			5	3		
Genel Toplam		726	722	775	760	1015	684	1196	1049	1070	623	829	1.004

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.

01 Ekim 2015- 31 Aralık 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.

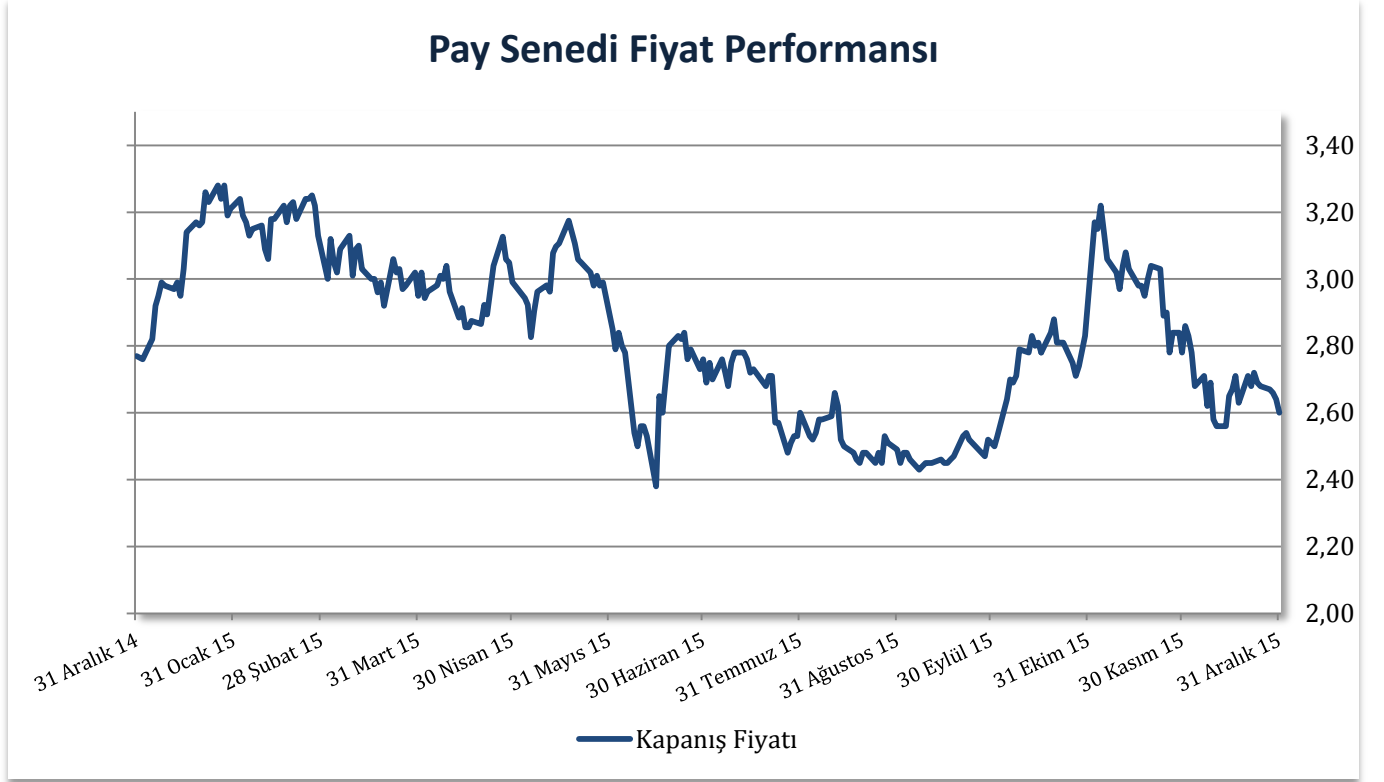
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

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

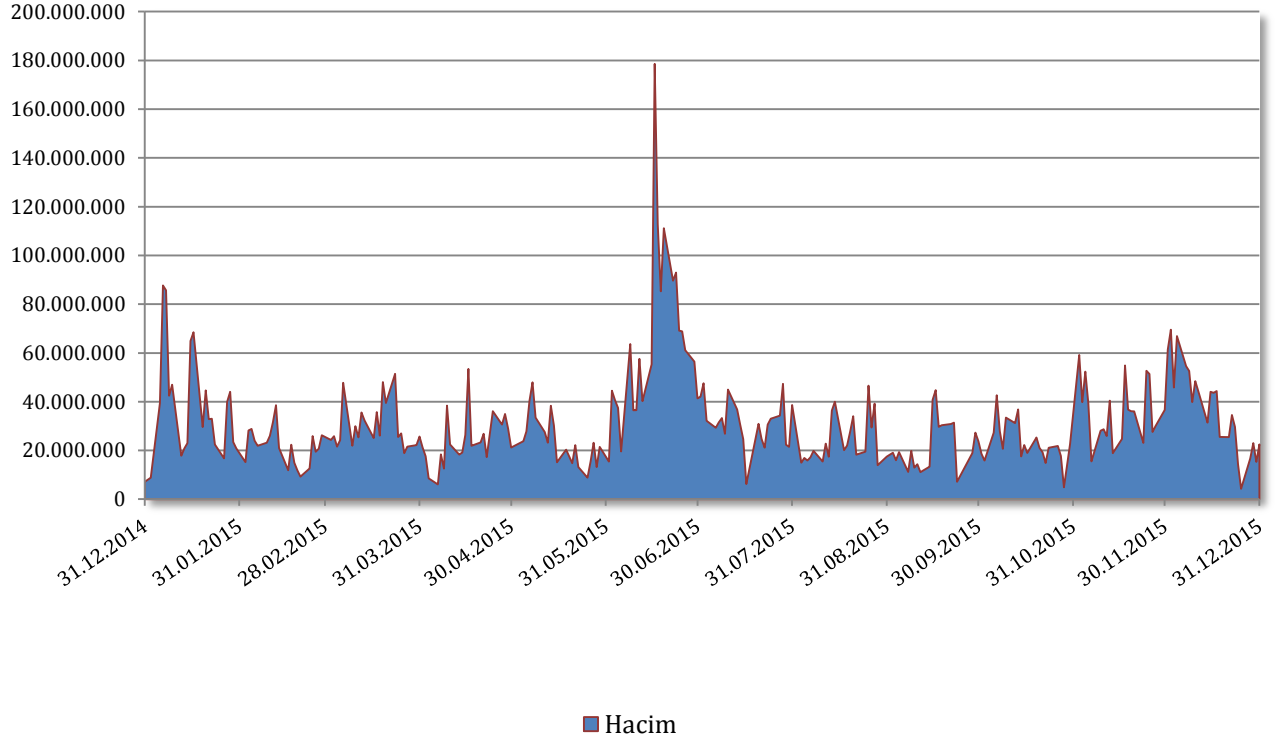
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



PAY SENEDİ PERFORMANSI

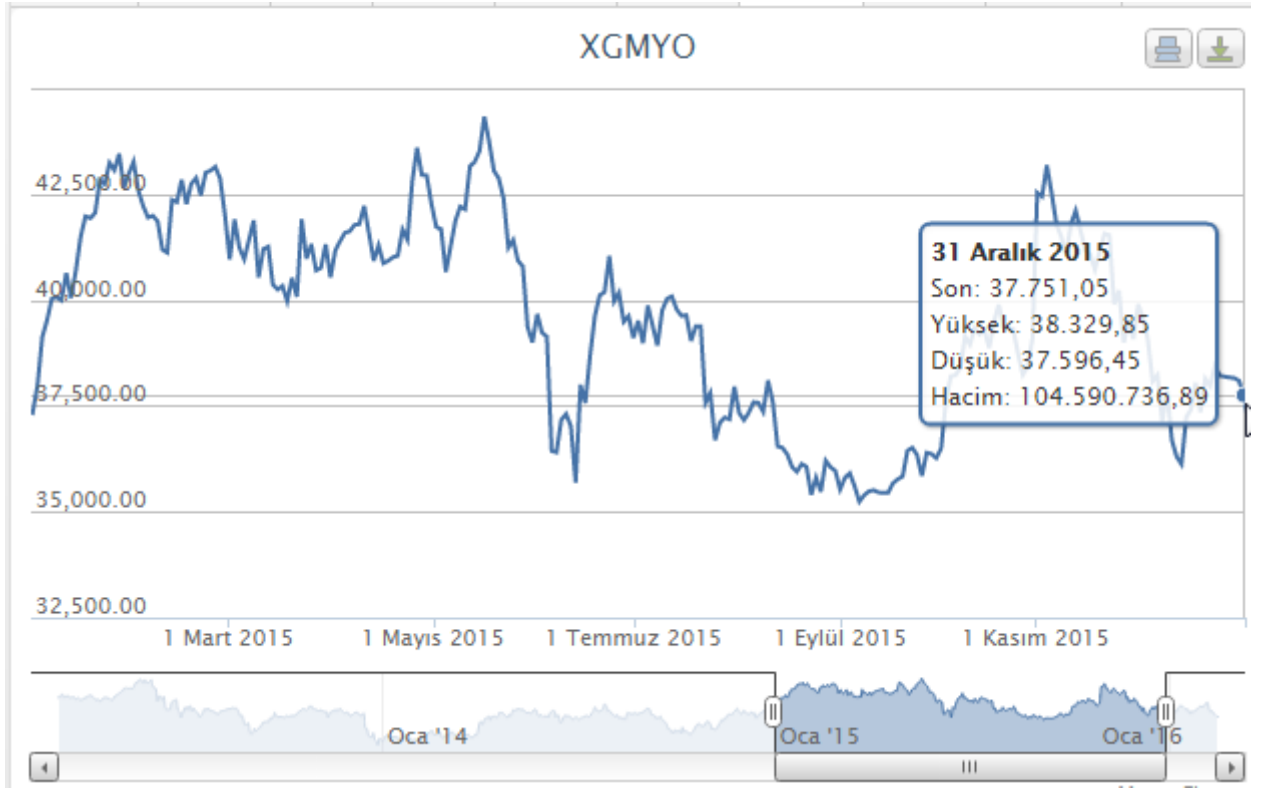
Yılbaşıdan Bu Yana Pay Senedi Hacimi (Lot)

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. Maddesi uyarınca, Şirketimiz 26.01.2015 tarih 06-018 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 2015 Yıl Sonu Portföyü "Arsa ve Binalar" başlığı altındaki taşınmazlara yönelik olarak Peritus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. belirlenmiştir. İlgili şirket, belirtilen taşınmazlara yönelik akdedilen Sözleşmelerdeki yükümlülüklerini süresi içerisinde yerine getiremediğinden, Şirketimizce fesih ve firma değişikliğine yönelik Yönetim Kurulu Kararı (11.12.2015 Tarih 71-185 sayılı) alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuştur.

Şirketimiz tarafından 18.12.2015 tarih 1884 sayılı Özel Durum Açıklamasına binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2015 tarih 36/1661 sayılı toplantısı sonrası şirketimize 29.12.2015 tarihinde tebliğ edilen kararı ile, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında Peritus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından teslim edilemeyen raporların, **Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**'ne hazırlanması doğrultusunda değerlendirme kuruluşu değişikliğine

HİZMET VEREN ŞİRKETLER

onay verilmiş, yine Tebliğ'in 34. Maddesinin 3. Fıkrası çerçevesinde, ilgili gayrimenkul değerlendirme raporlarının teslim edilmesi için 15 iş günü ek süre 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, 17.09.2015-16.09.2016 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

1. **Bağımsız Denetim Raporu, Özet Finansal Mali Tablolar ve Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu**
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 – 31 Aralık 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 - 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu (bilançosu) ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Raporlar

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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



İstanbul, 29 Şubat 2016

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-57
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-20
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	20-21
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	21
DİPNOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	22
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23-24
DİPNOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	24-25
DİPNOT 8 ARSA VE KONUT STOKLARI	26-29
DİPNOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
DİPNOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	31
DİPNOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
DİPNOT 12 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	32
DİPNOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	33
DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
DİPNOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	34-35
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR	35-37
DİPNOT 17 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
DİPNOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	38
DİPNOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	38
DİPNOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	39
DİPNOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	39
DİPNOT 22 FİNANSAL GELİRLER	39
DİPNOT 23 FİNANSAL GİDERLER	40
DİPNOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40
DİPNOT 25 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	40-41
DİPNOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41-43
DİPNOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-51
DİPNOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR	52-53
DİPNOT 29 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	53-55
DİPNOT 30 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	55
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	56-57

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş(*) 31 Aralık 2014
Dipnot referansları			
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.066.056	5.450.071
Nakit ve nakit benzerleri	3	3.005.003	2.606.132
Finansal yatırımlar	4	143.819	236.798
Ticari alacaklar	6	1.410.160	1.159.972
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	204.172	26.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.205.988	1.133.473
Diğer alacaklar	7	499.781	443.060
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		499.781	443.060
Arsa ve konut stokları	8	1.807.059	740.200
Peşin ödenmiş giderler	15	33.962	11.544
Diğer dönen varlıklar	14	166.272	252.365
Duran varlıklar		10.161.448	9.503.414
Ticari alacaklar	6	1.483.100	1.220.622
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.483.100	1.220.622
Diğer alacaklar	7	168	166
Arsa ve konut stokları	8	8.523.344	8.243.895
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	16.000	847
Maddi duran varlıklar	10	78.721	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar	11	1.874	1.987
Diğer duran varlıklar	14	58.241	-
Toplam varlıklar		17.227.504	14.953.485

(*) Bakınız Dipnot 2.3

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.631.665	5.711.879
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	515
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	230.657	171.757
Ticari borçlar	6	2.553.198	1.376.240
İlişkili taraflara ticari borçlar	26	1.881.778	558.203
İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	6	671.420	818.037
Diğer borçlar	7	517.994	515.425
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	517.994	515.425
Ertelenmiş gelirler	15	4.159.158	3.527.704
Kısa vadeli karşılıklar		170.658	120.238
Çalışanlara sağlanan faydalara İlişkin kısa vadeli karşılıklar	13	4.626	3.609
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	166.032	116.629
Uzun vadeli yükümlülükler		270.440	490.322
Uzun vadeli borçlanmalar	5	214.000	434.000
Ticari borçlar	6	36.192	36.192
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	36.192	36.192
Diğer borçlar		13.814	15.130
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		13.814	15.130
Ertelenmiş gelirler	15	2.448	1.952
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.986	3.048
Özkaynaklar		9.325.399	8.751.284
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	16	(262.857)	(240.687)
Paylara ilişkin primler/ iskontolar	16	2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(487)	(203)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kayıpları		(487)	(203)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		357.908	292.674
Geçmiş yıllar karları		2.111.335	1.578.208
Net dönem karı		952.605	954.397
Toplam kaynaklar		17.227.504	14.953.485

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	1.786.788	1.804.523
Satışların maliyeti (-)	17	(898.788)	(1.032.812)
Brüt kar		888.000	771.711
Genel yönetim giderleri (-)	18	(94.651)	(89.653)
Pazarlama giderleri (-)	18	(28.570)	(22.581)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	183.663	170.957
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(44.102)	(81.387)
Esas faaliyet karı		904.340	749.047
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	14.570	15.825
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		918.910	764.872
Finansman gelirleri	22	84.504	253.658
Finansman giderleri (-)	23	(50.809)	(64.133)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		952.605	954.397
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	24	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		952.605	954.397
Durdurulan faaliyetler:			
Durdurulan faaliyetlerden elde edilen kar		-	-
Net dönem karı		952.605	954.397
Diğer kapsamlı gelirler:			
Çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüklerine ilişkin yeniden ölçümlemeler		(284)	(350)
Toplam kapsamlı gelir		952.321	954.047
Hisse başına kazanç (tam TL)	25	0,0025	0,0025

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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 kazançları/(kayıpları)	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	-	-	-	-	(350)	-	954.397	954.047
31 Aralık 2014	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284
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	-	-	-	-	(284)	-	952.605	952.321
31 Aralık 2015	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(487)	2.111.335	952.605	9.325.399

(*) Bakınız Dipnot 16.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014(*)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem Karı		952.605	954.397
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19	3.086	1.743
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		(986)	(24.322)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		51.530	26.474
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(172.597)	(283.701)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	42
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		(119)	69
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		833.519	674.702
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(1.360.542)	(3.355.630)
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(504.279)	(660.565)
Ticari borçlardaki artışla ilgili düzeltmeler		1.176.958	804.667
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		19.781	23.151
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışla ilgili düzeltmeler		670.569	441.105
Proje mevduatlarındaki değişim		(1.071.484)	(650.445)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		19.634	15.280
Vergi ödemeleri/iadeleri		(36.382)	(20.433)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(172)	(168)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(252.398)	(2.728.336)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	60
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(45.730)	(27.033)
Alınan faiz		17.362	29.381
Finansal varlık geri dönüşleri		806.025	1.225.228
Finansal varlık alımları		(713.046)	(817.421)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		64.611	410.215
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı almasıyla ilgili nakit çıkışları	16	(22.170)	(101.380)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	515
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(160.515)	(160.000)
Alınan faiz		84.624	259.357
Ödenen faizler		(50.872)	(66.305)
Temettüleri		(356.036)	(454.991)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	1.238	22.014
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	7	(2.389)	(25.780)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(506.120)	(526.570)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(693.907)	(2.844.691)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	(6)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(693.907)	(2.844.697)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	1.453.400	4.298.097
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	759.493	1.453.400

(*) Bakınız dipnot 2.3.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket'in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır (Dipnot 16). Şirketin payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, sermayenin 253.369.919 tam TL karşılığı 25.336.991.900 pay adedi nama yazılı olarak A grubu, 3.546.630.081 tam TL karşılığı 354.663.008.100 pay adedi ise hamiline yazılı olarak B grubu paylardan oluşmaktadır. 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.

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 işleri ile iştigal etmektedir. Şirket, SPK'nın GYO tebliği ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Şubat 2016 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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'in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in fonksiyonel para birimi TL olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politika ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarda Yapılan Sınıflandırmalar

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket daha önce 27 Şubat 2015 tarihinde yayınlamış olduğu finansal tablolarda ilişkili taraflardan diğer alacaklarda yer alan 26.499 TL tutarındaki alacağını, ilgili tutarların Şirket'in ilişkili tarafları ile olan ticari ilişkilerinden kaynaklanan alacakları olması sebebiyle ilişkili taraflardan ticari alacaklara yeniden sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırma ile ilgili olarak ayrıca nakit akış tablosunda da ticari alacaklardaki artış/azalış ile faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler arasında gerekli sınıflandırmalar yapılmıştır.

2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

31 Aralık 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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- 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

31 Aralık 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 asmaları, 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 değişiklik, varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- 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
- 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 muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("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. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Şirketin hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 26'da açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları devlet tahvilleri, hazine bonoları ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Devlet tahvilleri, hazine bonoları ve banka bonoları, Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri için özel olarak çıkarılmış özel tertip devlet tahvilleri hariç olmak üzere vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

Özel tertip uzun vadeli devlet tahvilleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından çıkarılarak KEY ödemelerini yapması için Şirket'e verilmiştir. Bu tahviller faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu değildir. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS")'nin belirli bir kısmını erken itfa edebilmektedir. Bu özel tertip tahviller muhasebesel bir uyumsuzlığa sebebiyet vermemek için ilişkili olduğu borçta olduğu gibi gerçeğe uygun değerini yansıtan nominal değeri üzerinde taşınmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Sınıflandırma (Devamı)

Alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla konut projelerinin satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan alacaklar, arsa satışından doğan alacaklar ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan ticari ünitelerin kira alacaklarından oluşmaktadır.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dâhil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve kredi ve alacaklar dışında kalan, ilk muhasebeleştirme sırasında alım satım olarak sınıflandırılmayan, kayıtlarda satılmaya hazır olarak gösterilmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu varlıklar, ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır. Bu değer, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Edinilen vadeye kadar elde tutulacak varlıkların gerçeğe uygun değeri, bunların edinilmesine esas işlem fiyatı veya benzeri finansal araçların piyasa fiyatları esas alınarak belirlenir. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir. Vadeye kadar elde tutulacak varlıklarla ilgili faiz gelirleri gelir tablosunda "Finansal Gelirler" hesabına dâhil edilmiştir. Şirket'in önceden vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar arasında sınıflandırdığı ancak sınıflandırma esaslarına uyulmadığından iki yıl boyunca bu sınıflandırmaya tabi tutulamayacak finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

Ticari ve ticari olmayan alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 6).

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ticari ve ticari olmayan alacaklar ve borçlar (Devamı)

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Şirket, borç ve alacaklarının ticari ya da ticari olmayan alacak veya borç olup olmadığına söz konusu alacak ve borçların Şirket'in esas faaliyet konusu dahilinde meydana gelip gelmediğini dikkate alarak karar verir. Şirket'in esas faaliyet konusu dışında ortaya çıkan alacak ve borçlar ticari olmayan alacak ve borçlar olarak sınıflandırılır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 3.828 TL 37 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2014: 3.438 TL 22 kuruş).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.092 TL 53 kuruş kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2015: 3.541 TL 37 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Dipnot 5).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Dipnot 12).

Arsa ve konut stokları

Şirket kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 8). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir ve Şirket'in üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Şirket'in üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Kamu İhale Kanunu ("KİK") çerçevesinde projelendirilen arsalar

KİK çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. KİK çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır. Kamu İhale Kanunu, Şirket tarafından bahsi geçen konutları inşa ettirmek için yüklenici firmaların seçilmesini düzenleyen bir kanundur.

3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") çerçevesinde projelendirilen arsalar

Şirket arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Arsa ve konut stokları (Devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

KİK çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve satışı gerçekleşmemiş konutlar ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Şirket, stoklarının vade ayrımını projelendirilmemiş arsalar uzun vade, tamamlanmış konut ve ticari üniteler kısa vadede olmak üzere, ASKGP ve KİK ile projelendirilen arsalar için projelerin imalat bitim tarihlerine göre yapmaktadır.

Şirket stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde gelir tablosunda diğer gider olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü satışların maliyetinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 11).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Şirket, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 9).

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak 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 yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gelirin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

1. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

2. Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır. Risk ve faydaların devri mülkiyetin alıcıya devri ile olmaktadır.

3. KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve satılan konutların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

4. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki risk ve faydaların tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. İnşaat şirketi ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da risk ve faydaların alıcılara genelde kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların inşaat şirketlerine devredilmesinden önce gerçekleşene göre geliri kaydeder. Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 15), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 17).

5. Faiz

Tahsilâtın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 22).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 23).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Şirket'e nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket'in BIST'ten almış olduğu kendi hisse senetleri hazine hisse senetleri olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye'de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket'e devredildi.

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde hala Şirket'e aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu kapsamda Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket'in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine'den borç almıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri (Devamı)

Ayrıca Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket'in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine'nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket'e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 30).

2.6 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.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 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.

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	4	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	65.500	97.277
- Vadeli mevduat	2.939.499	2.496.079
Diğer	-	12.773
	3.005.003	2.606.132

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	65.504	97.280
3 aya kadar	2.939.499	2.496.079
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(41.432)	(12.773)
	2.963.571	2.580.586

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

Dolar	15	-
Avro	-	14
Sterlin	-	14
	15	28

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
(%)	(%)
8,90	8,14

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	3.005.003	2.606.132
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.525)	(8.771)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(301.997)	(444.282)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.908.051)	(694.282)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(26.937)	(5.397)
	759.493	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. 301.997 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 14.495 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.

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	130.552	223.031
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.267	13.767
	143.819	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 7). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Aralık 2015 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'dan 130.552 TL (31 Aralık 2014: 223.031 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2015 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %10,84 (31 Aralık 2014: %8,96)'dır. 31 Aralık 2015 itibarıyla bono vadeleri dört ve altı (31 Aralık 2014: beş ve altı ay) arasında değişmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	515
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	230.657	171.757
	230.657	172.272
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	214.000	434.000
	214.000	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.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %10,14 (31 Aralık 2014: %9,54)'tir.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
2016	-	220.000
2017	214.000	214.000
	214.000	434.000

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
3 aydan kısa	65.657	52.272
3 - 12 ay arası	165.000	120.000
1 - 5 yıl arası	214.000	434.000
	444.657	606.272

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2015	Yeniden Sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	500.348	468.476
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	445.708	424.283
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	233.822	224.029
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 26)(*)	204.172	26.499
Arsa satışlarından alacaklar	28.083	18.988
Kiracılardan alacaklar	1.385	1.657
Diğer	693	587
Kazanılmamış finansman geliri	(4.051)	(4.547)
	1.410.160	1.159.972
Şüpheli ticari alacaklar	1.965	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.965)	(1.732)
	1.410.160	1.159.972

(*) Bakınız Dipnot 2.3.

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.565.891	1.268.305
Kazanılmamış finansman geliri	(82.791)	(90.682)
Arsa satışlarından alacaklar	-	42.999
	1.483.100	1.220.622

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	1.732	1.732
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	247	-
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(14)	-
Dönem sonu, 31 Aralık	1.965	1.732

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 26)	1.881.778	558.203
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	629.146	758.916
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	31.457	45.161
Ticari borçlar	10.817	13.960
	2.553.198	1.376.240

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 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 3).

(**) 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 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2015	Yeniden Sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.750	391.001
Müteahhit firmalardan alacaklar	103.726	48.838
Resmi dairelerden alacaklar	5.279	3.058
Diğer	26	163
	499.781	443.060

(*) Bakınız Dipnot 2.3.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	404.079	405.230
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	8.470	12.222
Gelecek aylara ait gelirler	4.704	-
Diğer	11.989	9.221
	517.994	515.425

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2014: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2015 ve 2014 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	6	(257)	390.750
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.232	(1.632)	62
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230	1.238	(2.389)	404.079
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.079)

	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	3.905	(1.074)	391.001
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	18.267	-	(4.500)	13.767
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	18.109	(20.206)	462
Hazineden toplam alınan/ alacak bakiyesi	408.996			405.230
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(405.230)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli stoklar		
KİK ile projelendirilmiş arsalar	910.539	89.341
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	884.599	577.498
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	11.921	73.361
<i>Maliyet</i>	12.179	74.276
<i>Değer düşüklüğü</i>	(258)	(915)
	1.807.059	740.200
Uzun vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.524.500	2.643.700
Arsalar	3.262.076	4.752.386
<i>Maliyet</i>	3.273.192	4.763.764
<i>Değer düşüklüğü</i>	(11.116)	(11.378)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	736.768	847.809
	8.523.344	8.243.895

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Peritus 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 metrekaire değerlerinden oluşmaktadır. Değerleme raporlarında kullanılan nihai değerlerin tümü emsal karşılaştırma üzerinden bulunmuştur.

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	6.805	12.192
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(7.798)	(37.079)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	74	-
Dönem sonu, 31 Aralık	11.374	12.293

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

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

Uzun Vadeli Arsalar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Maltepe Arsaları	665.557	688.674
İstanbul Başakşehir Arsaları	433.905	703.069
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.006	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	333.308
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	273.036	894.705
İstanbul Tuzla arsaları	225.933	-
Yalova arsaları	178.340	-
İstanbul Esenyurt Arsaları	141.282	119.879
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Avcılar Arsaları	106.085	276.301
Nevşehir arsaları	70.042	-
Kocaeli Gebze Arsaları	45.174	44.376
Balikesir Merkez Arsaları	44.000	44.000
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	8.995
İstanbul Eyüp Arsaları	30.091	-
İstanbul Bakırköy Arsaları	30.005	-
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.309
Niğde arsaları	20.304	-
İzmir Urla Arsaları	19.537	19.537
Tekirdağ Çorlu Arsaları	16.578	15.748
Ankara Çankaya Arsaları	11.849	420.476
İstanbul Şile Arsaları	10.210	-
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.200
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	3.267	3.255
İstanbul Zekariyeköy Arsaları	677	645
İstanbul İstinye Arsaları	-	1.005.627
Diğer	9.043	5.999
	3.262.076	4.752.386

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	-
Kazlıçeşme Projesi	656.408	640.004
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	-
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Ankara Çankaya Mühye Projesi	316.662	-
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Köy Projesi	224.276	224.209
İstanbul Kartal Projesi	186.778	186.694
Kayabaşı 5.Etap Projesi	117.552	-
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	115.953	-
Park Maveria Projesi	115.859	115.513
Kayabaşı 6.Etap Projesi	115.227	-
Hoşdere 4.Etap Projesi	104.935	-
Kartal Yakacık Projesi	91.905	86.919
Kayabaşı 3.Etap Projesi	88.794	88.794
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	-
İstanbul Üsküdar Projesi	85.006	-
Avcılar Kapadık Projesi	79.343	79.299
Denizli Merkez Efendi Projesi	74.761	-
Yenibosna Projesi	68.334	-
Hoşdere 3. Etap Projesi	72.016	60.372
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Hoşdere 2.Etap Projesi	55.878	47.064
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	37.288
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	14.951	8.337
Bulvar İstanbul Projesi	14.136	107.553
Kuasar İstanbul Projesi	-	230.118
Batışehir Projesi	-	144.871
Gaziosmanpaşa Projesi	-	62.430
Bahçetepe Projesi	-	28.986
Evora İstanbul - 2 Projesi	-	25.504
Evora İstanbul - 1 Projesi	-	19.147
Diğer	114.384	96.868
	5.409.099	3.221.198

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	348.366	114.163
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	221.819	138.580
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	145.460	106.261
Ayazma Emlak Konutları Projesi	133.791	96.674
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	129.013	80.624
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	125.384	92.361
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	119.608	86.730
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	107.553	62.740
İspartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	95.535	-
İspartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	83.358	-
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	61.703	54.167
Körfezkent 4. Etap Projesi	39.199	14.423
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	35.432	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	424
Körfezkent 3. Etap Projesi	-	89.341
	1.647.307	937.150

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
My Towerland	3.752	3.752
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	-
Spradon Vadi Evleri	1.086	1.142
Evora 2. Etap Projesi	979	979
Burgazkent Çarşı Projesi	950	-
Sultanbeyli Emlak Konutları	-	1.044
Tulip Turkuaz Konutları	-	403
Şehrizar Konakları	-	51.335
Birİstanbul Projesi	-	10.504
Diğer	2.177	2.463
	11.921	73.361

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2015
Avcılar arsa	847	-	-	-	(847)	-
İstanbul Dursunköy arsa	-	-	-	-	16.000	16.000
	847	-	-	-	15.153	16.000

	1 Ocak 2014	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2014
Avcılar arsa	770	77	-	-	-	847
Başakşehir Hoşdere arsa	307	-	-	-	(307)	-
Selimpaşa ticari ünite	92	-	-	(92)	-	-
	1.169	77	-	(92)	(307)	847

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Peritus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (31 Aralık 2014: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Dursunköy arsa	18.047	-
Avcılar arsa	-	847
	18.047	847

DİPNOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 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	440	461	3.979	39.852	44.732
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(225)	(269)	(1.481)	-	(1.975)
Değer düşüklüğü (-)	67	-	-	-	67
Net defter değeri	9.584	737	4.650	63.750	78.721
Maliyet	11.338	1.551	9.355	63.750	85.994
Birikmiş amortisman (-)	(1.179)	(814)	(4.705)	-	(6.698)
Değer düşüklüğü (-)	(575)	-	-	-	(575)
Net defter değeri	9.584	737	4.650	63.750	78.721

(*) Yapılmakta olan yatırımlar, Şirket'in yaptırdığı genel merkez binasının maliyetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2014	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2014	2.469	763	2.253	5.783	11.268
İlaveler	7.642	-	616	18.115	26.373
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(102)	-	(102)
Amortisman gideri (-)	(167)	(218)	(615)	-	(1.000)
Değer düşüklüğü (-)	(642)	-	-	-	(642)
Net defter değeri	9.302	545	2.152	23.898	35.897
Maliyet	10.898	1.090	5.376	23.898	41.262
Birikmiş amortisman (-)	(954)	(545)	(3.224)	-	(4.723)
Değer düşüklüğü (-)	(642)	-	-	-	(642)
Net defter değeri	9.302	545	2.152	23.898	35.897

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	976	1.011	1.987
İlaveler	417	581	998
Amortisman gideri (-)	(653)	(458)	(1.111)
Net defter değeri	740	1.134	1.874
Maliyet	2.300	2.577	4.877
Birikmiş amortisman (-)	(1.560)	(1.443)	(3.003)
Net defter değeri	740	1.134	1.874

31 Aralık 2014	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2014	1.191	879	2.070
İlaveler	72	588	660
Amortisman gideri (-)	(287)	(456)	(743)
Net defter değeri	976	1.011	1.987
Maliyet	1.883	1.996	3.879
Birikmiş amortisman (-)	(907)	(985)	(1.892)
Net defter değeri	976	1.011	1.987

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Borç karşılıkları		
Maliyet giderleri karşılığı	87.944	46.930
Dava karşılıkları	78.088	69.699
	166.032	116.629

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
1 Ocak	69.699	59.996
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar (Dipnot 20)	28.839	16.559
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	(11.233)	(6.856)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(9.217)	-
31 Aralık	78.088	69.699

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılığı	4.626	3.609
	4.626	3.609

Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	3.986	3.048
	3.986	3.048

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı (%)	3,60	3,95
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	4,16	4,68

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	3.048	2.351
Hizmet maliyeti	461	283
Faiz maliyeti	365	232
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(172)	(168)
Aktüeryal kayıp	284	350
Dönem sonu, 31 Aralık	3.986	3.048

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	79.286	142.778
Gelir tahakkukları	43.842	27.034
Vergi dairesinden alacaklar (*)	33.144	44.247
Devreden KDV	10.000	38.306
	166.272	252.365

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	58.241	-
	58.241	-

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.330.071	2.406.969
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	1.000.469	425.730
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	763.886	630.273
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 26)	64.732	64.732
	4.159.158	3.527.704

(*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır. Senetlendirilmiş avanslar, senet sahiplerinin diledikleri zaman senetlerini geri alabilecekleri varsayımı altında kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan diğer avanslar	2.448	1.952
	2.448	1.952

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	32.414	10.541
Gelecek aylara ait giderler	1.548	1.003
	33.962	11.544

(*) Verilen stok avansları Şirket'in projelendirilmiş arsalarında inşa edilen Sarphan Finanspark'tan almış olduğu 53 adet bağımsız bölüm ve Unikonut projesinden almış olduğu 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 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

Paylara ilişkin primler

Şirket yönetim kurulunun 18 Ağustos 2010 tarihli ve 43 numaralı kararı ile Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, 1.875.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, 4.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 2.500.000 TL'ye yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 625.000 TL'lik kısmı temsil eden 62.500.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak Seri:I No:40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli karar ile Şirket'in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır. Şirket bu halka arz sonucunda 625.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 1.051.989 TL nakit elde etmiş aradaki fark olan 426.989 TL de paylara ilişkin primler olarak finansal tablolarda takip edilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Yukarıda açıklanan ilk halka arz sonucu oluşan, paylara ilişkin primlerden sonra; Şirket, 2.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000 TL'ya yükseltilmesine ve yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle Seri:I No:40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir ve söz konusu arz 5 Kasım 2013 tarihinde SPK tarafından onaylanarak aynı tarihte İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tarafından 5 Kasım 2013 tarih ve 36/1188 sayı ile onaylanmış ve 5 Kasım 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'na tescil edilmiştir. Şirket sermayesinin 2.500.000 TL'den 3.800.000 TL'ye artırılması dolayısıyla, ihraç edilen toplam 1.300.000 TL nominal değerli paylar, ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmiştir. Şirket bu halka arz sonucunda 1.300.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 3.250.000 TL nakit elde etmiş, satış fiyatı ile nominal hisse değeri arasındaki 1.950.000 TL tutarındaki fark ile ikincil halka arzla doğrudan ilişkilendirilmiş maliyetler (10.094 TL) mahsup edilerek paylara ilişkin primler hesabında takip edilmiştir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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 tam 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.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Yukarıda bahsi geçen tutarların TFRS uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin tutarı 357.908 TL'dir (31 Aralık 2014: 292.674 TL). Bu tutarın tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Kar payı dağıtımı

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar payı dağıtımı (Devamı)

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

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

DİPNOT 17 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2015	2014
Satış gelirleri		
Arsa satışları	1.511.915	1.174.350
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	1.511.915	1.052.317
Arsa satışları	-	122.033
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	275.840	630.167
Kira gelirleri	677	1.937
Brüt satışlar	1.788.432	1.806.454
Satış iadeleri	(887)	(1.347)
Satış iskontoları	(757)	(584)
Net satış gelirleri	1.786.788	1.804.523
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(673.725)	(602.398)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(673.725)	(481.212)
Satılan arsa maliyetleri	-	(121.186)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(225.063)	(430.414)
	(898.788)	(1.032.812)
Brüt Kar	888.000	771.711

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	2015	2014
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	41.433	29.975
Bağış ve yardımlar	14.227	10.000
Vergi, resim ve harçlar	11.986	23.977
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	5.220	3.635
Taşeronluk hizmetleri	3.117	3.240
Amortisman ve itfa payları	3.086	1.743
Aidat ve katılım payı giderleri	2.892	2.353
Seyahat giderleri	2.366	2.032
Sigorta giderleri	2.179	1.474
Mahkeme ve noter giderleri	2.012	8.855
Bakım ve onarım giderleri	505	481
Haberleşme giderleri	435	360
Diğer	5.193	1.528
	94.651	89.653

Pazarlama satış giderleri	2015	2014
Reklam giderleri	21.326	13.476
Personel giderleri	4.901	5.436
Büro malzeme giderleri	884	1.081
Noter giderleri	226	1.263
Diğer	1.233	1.325
	28.570	22.581

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2015	2014
Satılan arsa maliyeti	673.725	602.398
Satılan konut ve ticari ünite maliyeti	225.063	430.414
Personel giderleri	46.334	35.411
Reklam giderleri	21.326	13.476
Bağış ve yardımlar	14.227	10.000
Vergi, resim ve harçlar	11.986	23.977
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	5.220	3.635
Taşeronluk hizmetleri	3.117	3.240
Amortisman ve itfa payları	3.086	1.743
Aidat ve katılım payı giderleri	2.892	2.368
Mahkeme ve noter giderleri	2.238	10.118
Sigorta giderleri	2.179	1.474
Haberleşme giderleri	435	360
Diğer	10.181	6.432
	1.022.009	1.145.046

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	2015	2014
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	92.377	79.360
Proje gecikme faiz ve diğer finansman gelirleri	38.863	30.660
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 12)	11.233	6.856
Reeskont finansman gelirleri, net	8.387	-
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	7.865	37.155
Devir komisyon gelirleri	3.567	6.157
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	3.395	2.501
Sigorta gelirleri	3.313	-
İrad kaydedilen teminat gelirleri	1.507	105
İhale şartname satış gelirleri	1.078	380
Doğalgaz ve aidat gelirleri	1.004	928
Diğer	11.074	6.855
	183.663	170.957

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	2015	2014
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(28.839)	(16.559)
Dava giderleri	(7.000)	(577)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(6.805)	(12.834)
Vade farkı iptalleri	(328)	(362)
Reeskont finansman giderleri, net	-	(47.871)
Diğer	(1.130)	(3.184)
	(44.102)	(81.387)

DİPNOT 21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	2015	2014
Hazine bonosu faiz gelirleri	14.570	15.825
	14.570	15.825

DİPNOT 22 - FİNANSAL GELİRLER

	2015	2014
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	84.378	253.568
Kur farkı geliri	126	90
	84.504	253.658

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 23 - FİNANSAL GİDERLER

	2015	2014
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(49.771)	(62.427)
Kur farkı giderleri	(715)	(263)
Banka komisyon giderleri	(323)	(1.443)
	(50.809)	(64.133)

(*) 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 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

DİPNOT 25 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 25 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	2015	2014
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	952.604.604	954.396.530
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	380.000.000.000	380.000.000.000
Hisse başına kar (tam TL)	0,0025	0,0025

DİPNOT 26 - 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 Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi
9. Ege Yapı - Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
10. Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay 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 5 ve 7'de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2015 itibarıyla devlet bankalarında 2.725.418 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 2.269.959 tam TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 2015 senesinde 84.378 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (2014: 253.568 TL). Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	197.277	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.567	5.559
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.328	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd. (*)	-	20.940
	204.172	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 İşi' nde, Ortak Girişimi oluşturan firmalardan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ortaklıkta bulunan %10 hissesinin tamamını devrederek ortaklıktan ayrılmıştır. Söz konusu işlem sonucunda, Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Yeni Sarp İnş. Ltd. Şirketin ilişkili tarafı olmaktan çıkmıştır.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.881.778	558.203
	1.881.778	558.203

(*) Şirket, hâkim sermayedarı olan TOKİ'den 2015 yılı içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu 1.711.926 TL ve tahakkuk eden faizi ise 169.852 TL'dir (31 Aralık 2014 itibarıyla 524.067 TL borç ve 33.596 tahakkuk eden faiz).

İlişkili taraflardan alınan avanslar

Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - 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.

	2015	2014
İlişkili taraflardan alımlar		
TOKİ	1.293.514	2.578.467
Emlak Basın Yayın A.Ş.	786	-
	1.294.300	2.578.467

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2015	2014
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	306.851	-
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	121.390
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	1.795
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	-	67
	306.851	123.252

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:

	2015	2014
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	2.027	1.308
	2.027	1.308

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Şirket, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Şirketi diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Şirket yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	230.657	230.657	65.657	165.000	-	-
Ticari borçlar	2.553.198	2.553.198	2.553.198	-	-	-
	2.783.855	2.783.855	2.618.855	165.000	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	214.000	214.000	-	-	214.000	-
Ticari borçlar	36.192	36.192	-	-	36.192	-
Diğer borçlar	13.814	13.814	-	-	13.814	-
	264.006	264.006	-	-	264.006	-
	3.047.861	3.047.861	2.618.855	165.000	264.006	-

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	172.272	210.938	54.283	156.655	-	-
Ticari borçlar	1.376.240	1.376.240	1.376.240	-	-	-
	1.548.512	1.587.178	1.430.523	156.655	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	434.000	480.163	-	-	480.163	-
Ticari borçlar	36.192	36.192	-	-	36.192	-
Diğer borçlar	15.130	15.130	-	-	15.130	-
	485.322	531.485	-	-	531.485	-
	2.033.834	2.118.663	1.430.523	156.655	531.485	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	8,90	8,14
Ticari alacaklar	7,00	8,96
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	10,14	9,54
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	10,14	9,54

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	2.939.499	2.496.079
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	444.657	606.272

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 4.447 TL (31 Aralık 2014: 6.732 TL) artacak veya azalacaktı.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	2.939.499	-	-	65.504	3.005.003
Finansal yatırımlar	130.552	-	-	13.267	143.819
Ticari alacaklar	1.176.338	1.483.100	-	233.822	2.893.260
Diğer alacaklar	-	103.726	-	396.223	499.949
Arsa ve konut stokları	-	-	-	10.330.403	10.330.403
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	166.272	166.272
Peşin ödenmiş giderler	1.548	-	-	32.414	33.962
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	16.000	16.000
Maddi duran varlıklar	-	-	-	78.721	78.721
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	1.874	1.874
Diğer duran varlıklar	-	-	-	58.241	58.241
Toplam varlıklar	4.247.937	1.586.826	-	11.392.741	17.227.504
Finansal borçlanmalar	65.657	165.000	214.000	-	444.657
Ticari borçlar	-	10.817	-	2.578.573	2.589.390
Diğer borçlar	-	-	-	531.808	531.808
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	4.161.606	4.161.606
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	8.612	8.612
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	166.032	-	-	9.325.399	9.491.431
Toplam kaynaklar	231.689	175.817	214.000	16.605.998	17.227.504
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	4.016.248	1.411.009	(214.000)	(5.213.257)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2014				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	2.496.079	-	-	110.053	2.606.132
Finansal yatırımlar	223.031	-	-	13.767	236.798
Ticari alacaklar	685.987	223.457	1.220.622	250.528	2.380.594
Diğer alacaklar	-	48.838	-	394.388	443.226
Arsa ve konut stokları	-	-	-	8.984.095	8.984.095
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	252.365	252.365
Peşin ödenmiş giderler	1.003	-	-	10.541	11.544
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	847	847
Maddi duran varlıklar	-	-	-	35.897	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	1.987	1.987
Toplam varlıklar	3.406.100	272.295	1.220.622	10.054.468	14.953.485
Finansal borçlanmalar	52.272	120.000	434.000	-	606.272
Ticari borçlar	-	13.960	-	1.398.472	1.412.432
Diğer borçlar	-	-	-	530.555	530.555
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	3.529.656	3.529.656
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	6.657	6.657
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	116.629	-	-	8.751.284	8.867.913
Toplam kaynaklar	168.901	133.960	434.000	14.216.624	14.953.485
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	3.237.199	138.335	786.622	(4.162.156)	-

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- KİK projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	204.172	2.775.930	-	109.031	3.005.003
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	204.172	2.775.237	-	109.031	3.005.003
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	204.172	2.775.237	-	109.024	3.005.003
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	693	-	7	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.965	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.965)	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	26.499	2.406.325	-	52.053	2.606.132
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	26.499	2.405.738	-	52.047	2.606.132
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri					
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	26.499	2.405.738	-	52.047	2.606.132
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan					
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	587	-	6	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.732	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.732)	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatlar nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Döviz cinsinden varlıklar	15	28
Döviz cinsinden yükümlülükler	(2.492)	(1.987)
Net yabancı para varlık pozisyonu	(2.477)	(1.959)

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	5	15
Toplam varlıklar	5	15
Uzun vadeli yabancı kaynaklar		
Diğer borçlar	15	44
Ertelenmiş gelirler	842	2.448
Toplam yükümlülükler	857	2.492
Net bilanço pozisyonu	(852)	(2.477)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	5	-	4	28
Toplam varlıklar	5	-	4	28
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Diğer borçlar	-	15	-	35
Ertelenmiş gelirler	-	842	-	1.953
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.987
Net bilanço pozisyonu	5	(857)	4	(1.959)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam yükümlülükler	7.902.105	6.202.201
Hazır değerler	3.005.003	2.606.132
Net yükümlülük	4.897.102	3.596.069
Özkaynaklar	9.325.399	8.751.284
Yatırılan sermaye	3.800.000	3.800.000
Net yükümlülük/özkaynak oranı	0,53	0,41

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket' in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Şirket KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket'in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler vadeleri kısa olduğundan değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2015 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Hazine bonoları	130.552	-	-

Finansal varlıklar	31 Aralık 2014 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Hazine bonoları	223.031	-	-

DİPNOT 29 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı 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 ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme 4 Mayıs 2016 tarihine duruşma günü vermiştir.

Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

- 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 (Dipnot 7).

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, Şirket'in yeni bilirkişi heyetinden rapor alınması talebinin değerlendirilmesi için dosyanın incelemeye alınmasına, duruşmanın 5 Mart 2015 gününe bırakılmasına karar vermiştir.

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

Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	3.256.850	2.493.538
Alınan ipotekler	126.221	44.595
	3.383.071	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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	58.040	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	-	-
	58.040	22.906

DİPNOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
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 31 Aralık 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	938.774	1.704.366
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.355.987	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		5.932.743	4.254.233
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.227.504	14.953.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	444.657	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	9.325.399	8.751.284
	Diğer Kaynaklar		7.457.448	5.595.929
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.227.504	14.953.485
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 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)	938.774	755.956
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	759.489	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)	543.047	624.867
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	58.103	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.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT 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	2015 (%)	2014 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	67	65	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	6	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	3	4	<20%
6	İşletmecisi şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	5	7	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	5	<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.

.....

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

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

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 378' inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378' inci maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

4. Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite üç üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Sonuç

5. Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378' inci maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

**Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**

a member of

PricewaterhouseCoopers



**Engin Cubokcu, SMMM
Sorumlu Denetçi**

İstanbul, 29 Şubat 2016

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 3. Etap (Adım İstanbul) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	01.10.2015			
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
	884/1	40.121,18	124/12257	10.01.2014/415
	891/1	16.423,50	124/12265	10.01.2014/415
	892/1	18.653,20	124/12266	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran Konut Projesi			
İMAR DURUMU	T1 Konut + Ticaret Alanı, Emsal:2,00 Hmaks: Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
875 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	560.871.500,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	220.088.040,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	831.143.476,15 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEĞERİ	216.097.304,00 TL			

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Resmi Kurum Binası İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	06.10.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Ataşehir			
	MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3331/5	11.528,07	86/8433	07.11.2008/23852
MEVCUT KULLANIM	Resmi Kurum Binası			
İMAR DURUMU	Resmi Kurum Alanı, Emsal:1,00 Hmaks: Serbest			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	187.418.677,50 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	92.091.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	164.402.348,68 TL			
PARSELİN DEĞERİ	51.876.000,00 TL			

3

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	07.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : İkitelli 2			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1340/5	61.103,97	154/15166	08.09.2011/9524
	1340/36	38.770,58	160/15800	09.06.2014/9426
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu projenin yer aldığı parsellerin 30.03.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Parsellerin yapılaşma şartları; Emsal=1.50, Hmaks= Serbest şeklindedir. Plan notları aşağıda belirtilmiştir.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1340	5	Konut Alanı	Emsal:1,50, Hmaks: Serbest
	1340	36	Konut Alanı	Emsal:1,50, Hmaks: Serbest
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
1239 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	658.586.100,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	167.453.625,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	630.812.626,84 TL			
PARSELİN DEĞERİ	149.811.825,00 TL			

4

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçekent Flora Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.11.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	656/1	20.817,91	47/4622	14.03.2013/3635
	656/2	17.589,53	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
	656/3	22.449,31	47/4624	14.03.2013/3635
	657/1	31.012,65	47/4625	14.03.2013/3635
	657/2	27.887,14	Kat irtifakı tesis edilmiştir.	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	656	1	Ticaret Alanı	Emsal:0,50 H:Serbest
	656	2	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest
	656	3	Rekreasyon Alanı	Emsal:0,05 H:6,50
	657	1	Ticaret Alanı	Emsal:0,50 H:Serbest
	657	2	Konut Alanı	Emsal:2,00 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1219 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	402.802.600,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	176.871.785,20 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	402.361.149,67 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	101.636.426,41 TL			

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		31.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : Kayabaşı(900/5) İkitelli-2(1357/1)			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	900/5	127.389,75	127/12507	15.01.2015/637
	1357/1	89.910,14	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	Taks:0.10, Kaks:0.15 Hmax:15.50
	1357	1	T1 Ticaret+Hizmet Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		1.655.600,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		601.965.466,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		946.601.460,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		EMLAK KONUT GYO A.Ş. 246.116.380,00 TL		

6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		07.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Esenler			
	MAHALLESİ : Atışalanı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1095/6	56.841,92	232/22968	20.08.2014/11404
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	Rapora konu parselin Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 01.04.2013 onay tarihli ve 11.06.2013-29.08.2013 tadilili İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Riskli Alan Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında olduğu, parselin Ticaret+Hizmet+Konut Alanı olarak ayrıldığı, Emsal:3,00 Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1095	6	Ticaret+Hizmet+Konut Alanı	Emsal:3,00, Hmaks.: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
993 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ		529.706.900,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI TOPLAM GELİRİ		36.813.415,18 TL		

7

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Bahçeşehir Göl Panorama Evleri		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		20.11.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Avcılar			
	MAHALLESİ : Kapadık			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	386/2	8.000,00	1/22	09.04.2014/7046
	386/3	-	-	-
	386/4	2.546,70	1/24	13.01.2014/696
	386/5	85.251,43	1/25	13.08.2014/15148
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mah., Kapadık Mevkii, 2 Pafta, 557 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP değişikliği ile 1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin onaylanmasına ilişkin, 09.01.2012 tarihli 491 sayılı makam "Olur"unun yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edildiği öğrenilmiştir. Akabinde davalı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. 23.09.2013 tarihinde 2013 planına ilişkin açılan dava ile bağlantılı istemi kabul edilerek 2013/6332 E. sayılı dava ile birlikte inceleme kararı verildi.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	386	2	İlköğretim Tesis Alanı	-
	386	3	Park Alanı	-
	386	4	Dini Tesis Alanı	-
	386	5	Konut+Ticaret Alanı	Emsal:1,70 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1471 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ		602.897.900,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		215.530.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		575.148.620,06 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		EMLAK KONUT GYO A.Ş. 161.041.613,62 TL		

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ					GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ							
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM					Avrupark Projesi							
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM					Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.							
RAPOR TARİHİ					13.11.2015							
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ												
TAPU BİLGİLERİ					SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.							
					İLİ : İstanbul							
					İLÇESİ : Başakşehir							
					MAHALLESİ : Hoşdere							
					Ada/Parsel		Yüzölçümü (m ²)		Cilt No/Sayfa No		Tarih/Yevmiye No	
650/1		29.533,20		47/4603		14.03.2013/3636						
651/1		49.106,57		47/4610		14.03.2015/3636						
MEVCUT KULLANIM					Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.							
İMAR DURUMU					12.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.							
					ADA NO		PARSEL NO		İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI	
					650		1		Konut Alanı		Emsal:2,00 H:Serbest	
					651		1		Konut Alanı		Emsal:2,00 H:Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)												
1480 ADET KONUT/DÜKKAN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE					452.003.500,00 TL							
GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ					116.814.000,00 TL							
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ					456.452.438,57 TL							
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ					118.677.634,03 TL							
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER												

9

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ									
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ					İstanbul Başakşehir Hoşdere 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					07.07.1905				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ									
TAPU BİLGİLERİ					SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
					İLİ : İstanbul				
					İLÇESİ : Başakşehir				
					MAHALLESİ : Hoşdere				
					Ada/Parsel		Yüzölçümü (m ²)		Cilt No/Sayfa No
654/1		18.171,56		47/4619		14.03.2013/3635			
656/5		37.814,94		47/4626		14.03.2013/3635			
MEVCUT KULLANIM					Bünyesinde dükkan ve ofis barındıran "Ticaret Projesi"				
İMAR DURUMU					Ticaret Alanı , Emsal: 0,50 Hmaks: Serbest				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)									
282 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ					109.524.886,00 TL				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ					72.892.900,00 TL				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ					91.233.717,71 TL				
PARSELİN DEĞERİ					33.591.900,00 TL				

10

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ												
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ					Emlak Konut İspartakule Evleri 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					25.11.2015							
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ												
TAPU BİLGİLERİ					SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.							
					İLİ : İstanbul							
					İLÇESİ : Avcılar							
					MAHALLESİ : Firuzköy							
					Ada/Parsel		Yüzölçümü (m ²)		Cilt No/Sayfa No		Tarih/Yevmiye No	
616/15		74.346,32		121/11945		03.04.2015/6909						
627/1		15.021,18		121/11990		03.04.2015/6909						
MEVCUT KULLANIM					Bünyesinde ticari üniteleri ve okul barındıran konut projesi.							
İMAR DURUMU					30.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tahtakale İspartakule Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.							
					ADA NO		PARSEL NO		İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI	
					616		15		Konut Alanı		Emsal:1,50 H: Serbest	
					627		1		-		-	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)												
904 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE					355.920.400,00 TL							
GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ					117.850.000,00 TL							
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ					353.406.186,00 TL							
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ					111.519.000,00 TL							
PARSELİN DEĞERİ												

11

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ												
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ					Emlak Konut İspartakule Evleri 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					25.11.2015							
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ												
TAPU BİLGİLERİ					SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.							
					İLİ : İstanbul							
					İLÇESİ : Avcılar							
					MAHALLESİ : Firuzköy							
					Ada/Parsel		Yüzölçümü (m ²)		Cilt No/Sayfa No		Tarih/Yevmiye No	
622/1		85.871,43		121/11971		03.04.2015/6909						
MEVCUT KULLANIM					Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.							
İMAR DURUMU					30.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tahtakale İspartakule Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.							
					ADA NO		PARSEL NO		İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI	
					622		1		Konut Alanı		Emsal:1,50 H:Serbest	
					DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
978 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE					433.912.900,00 TL							
GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ					135.732.000,00 TL							
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ					433.809.512,00 TL							
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ					128.807.000,00 TL							
PARSELİN DEĞERİ												

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

DEĞERLEME KONUSU PROJE HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
PROJE ADI	İSTANBUL ULUSLARARASI FINANS MERKEZİ		TAPU ALANI (M2)	115.497,11
İL/İLÇE/MAHALLE	İSTANBUL/ÜMRANIYE/KÜÇÜKBAKKALKÖY		EMSAL İNŞAAT ALANI (M2)	160.148,11
ADA/PARSEL	3328 ADA 1,13 VE 14 NOLU PARSEL		TOPLAM SATILABİLİR ALAN	164.211,80
FONKSİYON	3328 Ada 1 ve 13 Nolu Parsel Rekreasyon Alanı, 3328 Ada 14		TOPLAM RUHSATLI ALAN	540.049,46
KAKS (EMSAL)	Rereasyon Alanı İçin; Emsal:0.15, Hmaks:Serbest, Özel Proje Alanı İçin; Emsal:2.85, Hmaks:Serbest			
TAKYİDAT BİLGİLERİ				
EKSPERTİZİ TALEP EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYILARI			BÖLGE EMSAL BİLGİLERİ (BİRİM M2)	
MESKEN	319		ARSA EMSAL ORTALAMASI	8086-12853
OFİS VE İŞYERİ	1070		OFİS EMSAL ORTALAMASI	5854-10809
TOPLAM	1389		DÜKKAN EMSAL ORTALAMASI	8817-26000
PROJE GELİŞTİRME (KDV HARIÇ)			KDV ORANI (%)	18%
ARSA BİRİM M2 DEĞER	1500-7500		STG TUTARI	1.890.963.033,57
KONUT BİRİM M2 DEĞER	7500		Şirket Payı Oranı	0,02
OFİS BİRİM M2 DEĞER	10000		Şirket payı	37.819.261
DÜKKAN BİRİM M2 DEĞER	18000			
TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ				1.890.963.033,57
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI				37.819.260,67

13

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

Ayazma 3. Etap Bulvarı İstanbul Projesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

04.11.2015

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Başakşehir

MAHALLESİ : İkitelli-2

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
1358/1	39.580,91 m ²	157 / 15518	26.11.2012 / 13680
1358/2	5.623,45 m ²	157/15519	26.11.2012 / 13680
1359/1	58.484,05 m ²	157/15520	26.11.2012 / 13680
1359/2	8.004,96 m ²	157/15521	26.11.2012 / 13680

MEVCUT KULLANIM

Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.

İMAR DURUMU

ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1358	1	K2 Konut Alanı	Emsal: 2,40
1358	2	Dini Tesis Alanı	Emsal: 1,00
1359	1	K1 Konut Alanı	Emsal: 2,00
1359	2	İlköğretim Tesis Alanı	Emsal: 1,00

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)

1746 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER

838.972.100,00 TL

520.438.655,00 TL

853.564.970,06 TL

238.998.191,62 TL

14

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

HOŞDERE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

04.11.2015

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Başakşehir

MAHALLESİ : Hoşdere

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
656/4	37.404,01	47/4625	14.03.2013/

MEVCUT KULLANIM

Bünyesinde konut barındıran proje.

İMAR DURUMU

ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
656	4	KONUT ALANI	EMSAL : 2,00

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ

PARSELİN TOPLAM DEĞERİ

682 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ

138.305.000,00 TL

165.346.522,00 TL

46.755.000,00 TL

153.498.700,00 TL

15

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

Hoşdere 1. Etap 2. Kısım

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

04.11.2015

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Başakşehir

MAHALLESİ : Hoşdere

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
652/1	26.243,53	Taşınmazlar üzerinde kat irtifaki kurulmuştur.	
653/1	28.166,13		
654/2	22.293,25		

MEVCUT KULLANIM

Konut projesi

İMAR DURUMU

ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
652	1	K1 KONUT ALANI	E: 0,50 – H: SERBEST
653	1	K2 KONUT ALANI	E: 1,50 – H: SERBEST
654	2	K3 KONUT ALANI	E: 2,00 – H: SERBEST

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)

592 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ

157.055.400,00 TL

164.026.340,00 TL

221.881.132,00 TL

69.154.000,00 TL

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Evora İstanbul 2. Etap 1. Bölge Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		11.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Tuzla			
	MAHALLESİ : Aydınlı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuştur.	
	103/1	45.052,69		
103/4	14.363,04			
104/1	58.772,51			
104/2	7.130,52			
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	103	1	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H-Serbest
	103	3	Dini Tesis Alanı	Avan Proje
	103	4	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H-Serbest
	104	1	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H-Serbest
	104	2	Ticaret Alanı	Emsal:2,00 H-Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		657.321.503,00 TL		
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri		149.442.503,00 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		695.466.556,68 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri		222.549.298,14 TL		
256 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri		87.771.200,00 TL		

17

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Evora İstanbul 2. Etap 2. Bölge Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		09.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Tuzla			
	MAHALLESİ : Aydınlı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuştur.	
	102/1	47.964,65		
101/4	72.044,46			
105/3	5.057,68			
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	102	1	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H-Serbest
	101	4	K1-Konut Alanı	Emsal: 1,75 H-Serbest
	105	3	İlîk ve Orta Öğretim Tesisleri A	Emsal: 2,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		593.837.889,00 TL		
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri		138.837.839,00 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		644.079.672,50 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri		210.292.013,07TL		
3 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri		1.159.500,00 TL		

18

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		ZEKERİYAKÖY PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		18.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Sarıyer			
	MAHALLESİ : Zekeriyaköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1789/2	51.880,88	51/5023	03.07.2014/6194
	1789/3	7.603,30	51/5024	03.07.2014/6192
	1789/4	25.235,23	51/5025	03.07.2014/6194
	1790/1	795,72	51/5027	03.07.2014/6194
	1790/3	9.188,44	51/5029	03.07.2014/6192
	1790/4	79.215,81	51/5030	03.07.2014/6194
	1791/2	149.511,21	51/5034	03.07.2014/6194
	1791/3	1.134,67	51/5035	03.07.2014/6192
	1791/4	18.497,20	51/5036	03.07.2014/6192
	MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.	
İMAR DURUMU	ADA/PARSEL	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1789/2	Konut		0,3
	1789/3	Ticaret + Konut		0,8
	1789/4	Konut		0,3
	1790/1	Sağlık Tesisleri		1
	1790/3	Ticaret + Konut		0,8
	1790/4	Konut		0,3
	1791/2	Konut		0,3
	1791/3	Özel Temel Eğitim Öncesi		1
	1791/4	Ticaret + Konut		0,8
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
782 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		907.625.000,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		390.566.783,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		1.349.082.322,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		475.687.500,00 TL		

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

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		28.10.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Kartal			
	MAHALLESİ : Çavuşoğlu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	9048/2	1.403,89	61/5970	13.03.2014/5257
MEVCUT KULLANIM	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
	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)				
AVM BÜNYESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ		519.799.600,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		358.785.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		1.544.655.610,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		617.862.244,00 TL		

20

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 1.KISIM		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		27.10.2015		
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 dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	895	2	Konut Alanı	Kaks: 1,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1099 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		397.229.400,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		283.877.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		404.296.218,95 TL		
PARSELİN DEĞERİ		130.459.000,00 TL		

21

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		27.10.2015		
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
	894/1	31.724,08	124/12271	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	894	1	Konut Alanı	Kaks: 1,70 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
496 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		181.110.600,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		131.931.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		181.541.606,05 TL		
PARSELİN DEĞERİ		53.931.000,00 TL		

22

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		27.10.2015		
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
	895/1	33.755,50	124/12272	10.01.2014/415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	895	1	T1 Ticaret+Konut Alanı	Kaks: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
510 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		187.236.400,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		142.893.000,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		182.059.721,84 TL		
PARSELİN DEĞERİ		64.135.000,00 TL		

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

23

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 4.KISIM			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	27.10.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	893/2	38.624,32	194/19200	22.10.2014/16932
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	893	2	T1 Ticaret+Konut Alanı	Kaks: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
608 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	218.140.000,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	174.765.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	216.448.590,39 TL			
PARSELİN DEĞERİ	73.386.000,00 TL			

24

		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Başakşehir Kayabaşı Emlak Konutları 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Bahçetepe İstanbul			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		13.11.2015			
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
		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		127.080.800,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		38.312.600,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		118.791.018,03 TL			
PARSELİN DEĞERİ		36.408.600,00 TL			

25	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KÖRFEZKENT 3. ETAP KONUTLARI			
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
	RAPOR TARİHİ	05.11.2015			
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
		İLİ : Kocaeli			
		İLÇESİ : Körfez			
		MAHALLESİ : Yarımca			
Ada/Parsel		Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
1924/10		14.840,67	281/27663	20.09.2011/8054	
1927/2		46.772,75	263/25811	24.09.2007/6972	
1918/1	4.986,00	262/25788	29.08.2007/6302		
1929/1	10.302,00	263/25814	29.08.2007/6302		
MEVCUT KULLANIM		Bünyesinde konut, ofis ve dükkan barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	1924	10	KONUT ALANI	EMSAL:1,50 HMAKS:30,50	
	1927	2	KONUT ALANI	EMSAL:1,50 HMAKS:30,50	
	1918	1	DİNİ TEŞİS	EMSAL:1,00	
	1929	1	ORTA ÖĞRETİM	EMSAL:1,00	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM DEĞERİ		132.307.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		149.849.378,61 TL			
PARSELİN TOPLAM DEĞERİ		31.178.000,00 TL			
872 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ		157.683.000,00 TL			

26

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent 4.Etap Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	12.11.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Kocaeli			
	İLÇESİ : Körfez			
	MAHALLESİ : Yarımca			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1925/2	19.079,91	278/27318	03.08.2010/7703
	1930/1	60.724,28	263/25817	24.09.2007/6972
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	15.06.2011 tarih 3339 sayılı ile onanan 1/1000 Ölçekli Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1925	2	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:30,50 m
	1930	1	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1096 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE				
GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	238.192.600,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	53.164.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	240.016.197,42 TL			
PARSELİN DEĞERİ	39.902.000,00 TL			

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL SARIYER AYAZAĞA MASLAK 1453 PROJESİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		18.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Sarıyer MAHALLESİ : Ayazağa			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1/155	2515,04	30/2873	16.01.2012/1453
	1/156	5685,49	30/2874	16.01.2012/1453
	10622/1	201623,32	30/2875	16.01.2012/1453
	10623/1	7996,27	30/2876	16.01.2012/1453
	10623/2	4729,3	30/2877	16.01.2012/1453
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran konut proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1	155	Özel Kreş Alanı	Emsal:3.00, Hmaks:Serbest
	1	156	Dini Tesis Alanı	Emsal:3.00, Hmaks:Serbest
	10622	1	Konut Alanı	Emsal:2.20, Hmaks:Serbest
	10623	1	İlköğretim Alanı	Emsal:3.00, Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
5214 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		7.507.039.500,00		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		2.807.687.940,00		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		7.069.173.435,72		
PROJENİN MEVCUT DURUM İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ		1.339.528.940,00		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARSA SATIŞI KARŞILIĞI EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI TOPLAM GELİRİ		2.509.556.569,68		

28

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Metropol İstanbul Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		31.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Ataşehir MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3386/1	99.108,08	86/8441	07.11.2018/23858
	MEVCUT KULLANIM			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3386	1	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
2177 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		2.405.034.700,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		1.023.536.394,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		2.033.980.875,21 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		877.662.747,65 TL		

29

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısım 6.Bölge Nida Kule Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		27.11.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Ataşehir MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3331/6	6.534,41	86/8434	07.11.2008/23852
	3332/23	22.106,32	88/8636	25.02.2014/3891
	3334/5	13.020,03	81/7915	03.03.2015/7915
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler ve ortaöğretim okulu barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	21.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli Ataşehir İlçesi Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği dahilinde kalmaktadır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3331	6	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest
	3332	23	Ortaöğretim Tesisleri Alanı	Emsal:1,00 H:Serbest
	3334	5	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
362 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ		580.012.700,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		248.414.522,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		512.504.421,37 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		185.526.600,54 TL		

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Kayabaşı Park Mavera Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		31.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	883/1	45.389,81 m ²	124 / 12256	10.01.2014 / 415
	889/1	53.086,96 m ²	124 / 12263	10.01.2014 / 415
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	883	1	T1 Alanı	Emsal: 2,00 Hmax:Serbest
	889	1	T1 Alanı	Emsal: 2,00 Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1812 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		1.219.186.800,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		357.060.897,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		1.213.473.588,28 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		420.000.000,00 TL		

31

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sarphan Finanspark			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.10.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Ümraniye			
	MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	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)			
833 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	616.610.700,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	401.515.475,32 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	695.166.684,15 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	260.687.506,56 TL			
KAT İRTİFAKINA ESAS TÛM BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	735.421.400,00 TL			

32

		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Kayabaşı Seyranşehir Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		27.11.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
	İLİ : İstanbul				
	İLÇESİ : Başakşehir				
	MAHALLESİ : Kayabaşı				
	Ada/Parsel		Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
906/3		23.170,60	124/12301	10.01.2014/415	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde ticari üniteler barındıran rezidans projesi.				
İMAR DURUMU	Bakanlık makamının 09.05.2013 tarih ve 7096 sayılı olur ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.				
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	906	3	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
284 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE					
GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ		159.471.600,00 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		97.256.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		184.000.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş					
HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		51.520.000,00 TL			

33

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		SOFA LOCA Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		07.12.2015		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Ankara			
	İLÇESİ : Etimesgut			
	MAHALLESİ : Erler			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	48758/2	(m ²)		
		18228	25/2442	14.10.2014/36993
MEVCUT KULLANIM	Konut projesi.			
İMAR DURUMU	85170/1 nolu kesin parselasyon planı kapsamında bulunan rapora konu 48758 ada 2 nolu parsel, "Konut Alanı" olarak ayrılmıştır.			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	48758	2	Konut Alanı	Emsal:1,50 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri				44.505.400,00
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri				37.367.400,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri				180.000.000,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri				54.000.000,00
156 Adet Konut Niteliğindeki Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri				113.392.900,00

EK - 2/A

PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

34

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	UNIKONUT PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	16.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Avcılar			
	MAHALLESİ : Firuzköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
639/1	24.506,00	122/12048	03.04.2015/6909	
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde dükkan ve daire barındıran konut projesi.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	639	1	Ticaret Alanı	Kaks: 2.00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		136.132.000,00 TL		
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		153.521.391,33 TL		
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payı		5.952.791,95 TL		
Stoktaki 57 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Ravç Değeri		42.277.400,00 TL		
372 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Ravç Değeri		171.628.100,00 TL		

35

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bahçeşehir İspartakule 1. Bölge 5. Kısım Stüdyo 24 Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Avcılar			
	MAHALLESİ : Firuzköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	634/2	15.103,39	165/16297	03.04.2015/6909
	634/2	15.103,39	165/16298	03.04.2015/6909
MEVCUT KULLANIM	Bünyesinde konut, ticari ünite ve ofis barındıran proje.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	634	2	T1 Ticaret Alanı	Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		340,400,00TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		67,350,900,00TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		76,794,585,00TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		4,223,702,18TL		

EK - 2/B

BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR ANDROMEDA GOLD 3 ADET B.B.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Ataşehir			
	MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	(m²)			
	2445/2	17.655,21	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	2445	2	Konut Alanı	Taks:0,25, E:2,77, Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ TOKİ'YE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		3.817.778,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KÖRFEZKENT 1.ETAP 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	12.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Kocaeli			
	İLÇESİ : Körfez			
	MAHALLESİ : Yarımca			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1916/1	59.784,13	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Konut			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1916	1	Konut Alanı	E:2,50, Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		103.000,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ BURGAKZENT ÇARŞI 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	12.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Kırklareli			
	İLÇESİ : Lüleburgaz			
	MAHALLESİ : Kurtuluş			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1267/1	3.685,00	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Konut			
İMAR DURUMU	ADA NO 1267	PARSEL NO 1	İMAR FONKSİYONU Ticaret Alanı	YAPILAŞMA ŞARTLARI E:1.50, Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		950.000,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR 6 ADET B.B.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İzmir			
	İLÇESİ : Karşıyaka			
	MAHALLESİ : Semikler			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	26023/3	49.012,00	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
İMAR DURUMU	Konut ve Ticari Üniteler			
	ADA NO 26023	PARSEL NO 3	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
Bkz. Raporun 4.3. Bölümü				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
6 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		2.476.411,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR 1 ADET B.B.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İzmir			
	İLÇESİ : Karşıyaka			
	MAHALLESİ : Şemikler			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	26032/1	11.442,00	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	26032	1	Ticaret Alanı	E:2,00, Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		1.763.001,00		

EK - 2/B

BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR MERKEZ BİNA			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Ataşehir			
	MAHALLESİ : Küçükbakkalköy			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1878/1	3.381,00	431/42632	27.01.2012/1701
MEVCUT KULLANIM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Merkez Binası			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1878	1	Ticaret ve Konut Alanı	E:3,80, Hmax:45,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PARSELLERDEKİ TOKİ'YE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARIÇ DEĞERİ (TL)		16.504.000,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	12.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İzmir İLÇESİ : Karşıyaka MAHALLESİ : Şemikler			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	27457/4	19.590,00	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Ofis			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	27457	4	Kentsel Servis Alanı	E:2,50, Hmax:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
4 ADET B.B. EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARIÇ DEĞERİ (TL)		8.892.000,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR SPRADON QUARTZ 3 ADET B.B.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : Bahçeşehir			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	563/1	13.193,56	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	563	1	Konut Alanı	E:1,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜNKDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		769.818,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR BARBAROS VARYAP MERIDIAN 2 ADET B.B.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Ataşehir			
	MAHALLESİ : Barbaros			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	3346/1	23.589,72	375/37068	30.03.2010/4991
MEVCUT KULLANIM	Konut ve Ticari Üniteler			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	3346	1	Konut Alanı	E:2,07
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARIÇ DEĞERİ (TL)		921.920,00		

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		ANKARA ETİMESGUT BALIKUYUMCU PARSELLERİ		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		19.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ		SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Ankara İLÇESİ : Etimesgut MAHALLESİ : Balıkuyumcu		
		Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM		*Bkz. Raporun 4.2. Bölümü		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI
*Bkz. Raporun 4.3. Bölümü				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		348.330.600,00		

2

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON 63865 ADA 2 PARSEL		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		19.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ		SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Ankara İLÇESİ : Yenimahalle MAHALLESİ : İstasyon		
		Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM		Boş Arsa		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI
63865 2 İMİA Emsal: 4.50				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		746.855.000,00		

3

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PARSELLERİ		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		19.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ		SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Sarıyer MAHALLESİ : İstinye		
		Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM		Boş Arsa		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI
63865 2 İMİA Emsal: 4.50				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		746.855.000,00		

4

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		11.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ		SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Ankara İLÇESİ : Çankaya MAHALLESİ : Mühye		
		Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM		Boş Arsa		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI
17 Adet Parsel Bkz. Raporun 4.2. Bölümü				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ DEĞERİ (TL)		1.197.755.200 TL		

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL FATİH PARSELİ		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		19.01.2016		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ		SAHİBİ : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İLİ : İstanbul İLÇESİ : Fatih MAHALLESİ : İmrahor İlyas Bey		
		Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM		Tescilli Yapılar Mevcut		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI
2384 7 Turizm Köprü Alanı Emsal: 0.75 H= Serbest				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		92.130.000,00		

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ZEYİTBURNU KAZIÇEŞME PARSELLERİ		
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
	RAPOR TARİHİ	19.01.2016		
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Zeytinburnu			
	MAHALLESİ : Kazlıçeşme			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Çılt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	774/69	70.945,13	8/757	15.10.2015/12539
	774/70	2.616,10	8/758	15.10.2015/12538
	774/71	4.052,07	8/759	15.10.2015/11702
	774/73	33.409,63	8/761	15.10.2015/12539
MEVCUT KULLANIM	Tescilli yapılar mevcut			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	774	69	Ticaret + Konut	Emsal: 2.00
	774	70	Dini Tesis Alanı	Emsal: 1.50
	774	71	Eğitim Tesis Alanı	Emsal: 2.00
	774	73	Turizm + Ticaret	Emsal: 2.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	935.066.970,00			
7	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ		
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
	RAPOR TARİHİ	19.01.2016		
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Tekirdağ			
	İLÇESİ : Kapaklı			
	MAHALLESİ : İsmetpaşa			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Çılt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	17 Adet Parsel	371.235,69	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	106.615.693,05			
8	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU PARSELLERİ		
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
	RAPOR TARİHİ	19.01.2016		
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı			
	İLİ : Ankara			
	İLÇESİ : Çankaya			
	MAHALLESİ : Çay Yolu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Çılt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	29479/1	29.816,83	27/2578	13.01.2016/2860
	29479/2	778,68	27/2579	13.01.2016/2860
	29479/3	752,44	27/2580	13.01.2016/2860
MEVCUT KULLANIM	Boş			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	29479	1	Gelişme Konut Alanı	Emsal: 1.25
	29479	2	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1.25
	29479	3	Alle Sağlık Merkezi	Emsal: 1.25
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
TOKİ MÜLKİYETİNDEKİ 3 ADET PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	100.715.995,00			
9	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi Öncebeci mahallesİ, 125 m2 yüzölçümlü 2930 ada 20 parsel, 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 6 parsel ve 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 11 parsel no'lu "Arsa" vasıflı arazilerin güncel pazar değerinin belirlenmesi		
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
	RAPOR TARİHİ	10.12.2015		
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi Öncebeci mahallesİ, 125 m2 yüzölçümlü 2930 ada 20 parsel, 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 6 parsel ve 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 11 parsel no'lu "Arsa" vasıflı araziler			
	Arsa			
	2941 ada 6 parsel ve 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 11 parsel: "Yeşil Alan"; 2930 ada 20 parsel Ticaret: 8 kat			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	2941 ada 6 parsel ve 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 11 parsel: "Yeşil Alan"; 2930 ada 20 parsel Ticaret: 8 kat			
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
	2930 ada 20 parsel, 2941 ada 6 parsel ve 2941 ada 11 parsel toplam değeri	598.144,00 TL		
	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
		DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Amavutköy İlçesi, Dursunköy mahallesİ, 101 ada, 5 parsel no'lu, 1.077.257,15 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, -/296 parsel no'lu, 233.000,00 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, -/304 parsel no'lu, 10.828,15 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 135 ada, 151 parsel no'lu, 544.170,13 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 103 ada, 2 parsel no'lu, 330.328,87 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 101 ada, 1 parsel no'lu, 41.700,77 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 135 ada, 148 parsel no'lu, 203.119,54 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 135 ada, 149 parsel no'lu, 8.372,18 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 138 ada, 5 parsel no'lu, 1.359.442,48 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 139 ada, 5 parsel no'lu, 986.437,53 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 139 ada, 22 parsel no'lu, 5.771,11 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 139 ada, 35 parsel no'lu, 3.920,33 m2 yüzölçümlü, "Kargir Ahır Müstemil Tarla" vasıflı, 139 ada, 36 parsel no'lu, 645,48 m2 yüzölçümlü, "Kargir Ev" vasıflı, 139 ada, 37 parsel no'lu, 1.681,61 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı arazilerin güncel pazar değerlerinin belirlenmesi	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	05.11.2015			
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Amavutköy İlçesi, Dursunköy mahallesİ, 101 ada, 5 parsel no'lu, 1.077.257,15 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, -/296 parsel no'lu, 233.000,00 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, -/304 parsel no'lu, 10.828,15 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 135 ada, 151 parsel no'lu, 544.170,13 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 103 ada, 2 parsel no'lu, 330.328,87 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 101 ada, 1 parsel no'lu, 41.700,77 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 135 ada, 148 parsel no'lu, 203.119,54 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 135 ada, 149 parsel no'lu, 8.372,18 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 138 ada, 5 parsel no'lu, 1.359.442,48 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 139 ada, 5 parsel no'lu, 986.437,53 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 139 ada, 22 parsel no'lu, 5.771,11 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı, 139 ada, 35 parsel no'lu, 3.920,33 m2 yüzölçümlü, "Kargir Ahır Müstemil Tarla" vasıflı, 139 ada, 36 parsel no'lu, 645,48 m2 yüzölçümlü, "Kargir Ev" vasıflı, 139 ada, 37 parsel no'lu, 1.681,61 m2 yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı araziler			
MEVCUT KULLANIM	Tarla			
İMAR DURUMU	-			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSEL HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	380.000.000 TL			
11	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ		
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
	RAPOR TARİHİ	13.01.2016		
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Ataşehir			
	MAHALLESİ : Küçükbakkalköy-Barbaros			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Çılt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	12 Adet Parsel	60.806,83	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ TOKİ'YE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	79.975.845,00			

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

12

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

İSTANBUL AVCILAR 5 ADET PARSEL

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

06.01.2016

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Avcılar

MAHALLESİ : Firuzköy

Ada/Parsel

Yüzölçümü (m²)

Cilt No/Sayfa No

Tarih/Yevmiye No

623/1

20.314,51

121/11972

3.4.2015/6909

633/2

19.915,64

122/12023

3.4.2015/6909

670/1

18.214,70

122/12091

3.4.2015/6909

678/8

8.320,67

123/12111

3.4.2015/6909

679/9

12.932,18

123/12112

3.4.2015/6909

MEVCUT KULLANIM

Boş Arsa

İMAR DURUMU

ADA NO

PARSEL NO

İMAR FONKSİYONU

YAPILAŞMA ŞARTLARI

623

1

TİCARET ALANI

E:2.00 Hmaks:serbest

633

2

TİCARET ALANI

E:2.00 Hmaks:serbest

670

1

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

E:1.50 Hmaks:6.50

678

8

TİCARET ALANI

E:2.00 Hmaks:serbest

679

9

TİCARET ALANI

E:2.00 Hmaks:serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1)

KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)

133.968.435,00

13

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı mahallesi, 1491 ada 1 parsel no'lu, "arsa" vasıflı, 1298,32 m2 yüzölçümlü taşınmazın güncel pazar değerinin belirlenmesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

10.11.2015

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı mahallesi, 1491 ada 1 parsel no'lu, "arsa" vasıflı, 1298,32 m2 yüzölçümlü taşınmaz

Yeşil Alan

Kısıtlı

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı mahallesi, 1491 ada 1 parsel no'lu, "arsa" vasıflı, 1298,32 m2 yüzölçümlü taşınmaz toplam değeri

4.091.850 TL

14

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

İSTANBUL ZEYİTBURNU BEŞTELSİZ 30 ADET PARSEL

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

25.12.2015

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Zeytinburnu

MAHALLESİ : Beştelesiz

Ada/Parsel

Yüzölçümü (m²)

Cilt No/Sayfa No

Tarih/Yevmiye No

30 Adet Parsel

MEVCUT KULLANIM

Boş Arsa

İMAR DURUMU

ADA NO

PARSEL NO

İMAR FONKSİYONU

YAPILAŞMA ŞARTLARI

30 Adet Parsel

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN

411.175.200,00

15

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

BURSA PARSELLERİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

07.01.2016

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : Bursa

İLÇESİ : Osmangazi

MAHALLESİ : Demirtaş

Ada/Parsel

Yüzölçümü (m²)

Cilt No/Sayfa No

Tarih/Yevmiye No

Bkz. Raporun 4.2. Bölümü

MEVCUT KULLANIM

Üzerinde metruk depo binaları mevcut

İMAR DURUMU

ADA NO

PARSEL NO

İMAR FONKSİYONU

YAPILAŞMA ŞARTLARI

Bkz. Raporun 4.3. Bölümü

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)

32.918.080,00

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE 4009 NO'LU PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		07.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
	İLİ : İstanbul				
	İLÇESİ : Büyükçekmece				
	MAHALLESİ : Mimar Sinan				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	0/4009	156,2	80/7859	28.04.2006/9379	
MEVCUT KULLANIM	Trafo Binası				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	0	4009	TRAFO ALANI		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		15.620,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		DENİZLİ MERKEZEFENDİ SELÇUKBEY 9 ADET PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		24.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	716/1	6.094,21	62/6087	22.11.2013/42165	
	717/1	3.031,06	62/6088	22.11.2013/42165	
	718/1	14.227,02	62/6089	22.11.2013/42165	
	719/1	17.079,48	62/6090	22.11.2013/42165	
	720/1	19.441,35	62/6091	22.11.2013/42165	
	721/1	7.037,06	62/6092	22.11.2013/42165	
	722/1	6.490,63	62/6094	22.11.2013/42165	
	723/1	7.764,06	62/9065	22.11.2013/42165	
	724/1	14.129,35	62/6096	22.11.2013/42165	
	MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
	İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		716	1	Ticaret	E:1.00 Hmax:serbest
		717	1	Konut	E:2.00 Hmax:serbest
718		1	Konut	E:2.00 Hmax:serbest	
719		1	Konut	E:2.00 Hmax:serbest	
720		1	Konut	E:2.00 Hmax:serbest	
721		1	Özel Eğitim Tesisi	E:1.00 Hmax:serbest	
722		1	Konut	E:2.00 Hmax:serbest	
723		1	Ticaret	E:1.00 Hmax:serbest	
724		1	Konut	E:2.00 Hmax:serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		79,811.000.00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 8 ADET PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		07.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
	İLİ : İstanbul				
	İLÇESİ : Esenyurt				
	MAHALLESİ : Hoşdere				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü				
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		272.798.235,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		ESKİŞEHİR ODUNPAZARI PARSELİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
	İLİ : Eskişehir				
	İLÇESİ : Odunpazarı				
	MAHALLESİ : Yıldıztepe				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	1531/17	23.941,74	90/8813	25.06.2014/15851	
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	1531	17	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		5.746.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		EYÜP ALİBEYKÖY 859 ADA 6 PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		18.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
	İLİ : İstanbul				
	İLÇESİ : Eyüp				
	MAHALLESİ : Alibeyköy				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	859/6	46.400,00	172/16974	30.09.2014/18556	
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	859	6	Gelişme Konut Alanı+Ortaokul+Sağlık	E:1.50 Hmax:8 kat	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
120 ADA 1 NOLU PARSELDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (6512235/26048941) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		46,400.000.00			

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

21	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	12.01.2016			
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : Kocaeli İLÇESİ : Gebze MAHALLESİ : Kirazpınar			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	49 Adet Parsel	440.366,48	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	66.112.146,70			
22	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.01.2016			
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : Hoşdere			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü			
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	182.684.189,00			
23	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İKİTELLİ 35 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	06.01.2016			
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Başakşehir MAHALLESİ : İkitelli			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü			
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	287.212.439,00			
24	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesi, 1562 ada 7 parsel no'lu, 531,7 m2 yüzölçümlü, "Askeri Atış Arazisi" vasfı taşıyan arazinin 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	11.11.2015			
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey mahallesi, 1562 ada 7 parsel no'lu, 531,7 m2 yüzölçümlü, "Askeri Atış Arazisi" vasfı taşıyan arazi			
MEVCUT KULLANIM	Yol			
İMAR DURUMU	Yol			
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
1562 ADA 7 PARSEL TOPLAM DEĞERİ	893.723,90 - TL			
25	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL MALTEPE 47 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	06.01.2016			
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş. İLİ : İstanbul İLÇESİ : Maltepe MAHALLESİ : Küçükyalı-Başibüyük			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	*Bkz. Raporun 4.2. Bölümü			
MEVCUT KULLANIM	Karayolları'na Ait Lojmanlar			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	*Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PARSELLERDEKİ TOKİ'YE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	713.096.640,00			
26	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy mahallesi, 1789 ada, 1 parsel nolu, 999,87 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasfı taşıyan arazinin 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	11.11.2015			
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy mahallesi, 1789 ada, 1 parsel nolu, 999,87 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasfı taşıyan arazi			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	1,00 Emsal, H: Serbest			
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
1789 ADA 1 PARSEL EMLAK KONUT HİSSESİ (238111 /240000) DEĞERİ	677.397,25 TL			

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey mahallesi, 3169 ada, 236 parsel nolu, 6810 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı arazinin güncel pazar değerinin belirlenmesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.11.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey mahallesi, 3169 ada, 236 parsel nolu, 6810 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı arazi			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	3,5 Emsal - Taks: 0,45			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
3169 ADA 236 PARSEL TOPLAM DEĞERİ	10.623.600 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KAĞITHANE MERKEZ 7752 ADA 1, 2 VE 3 NOLU PARSELLER			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	24.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Kağıthane			
	MAHALLESİ : Merkez			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Çit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	7752/1	24.502,43	453/44583	16.09.2015/17890
	7752/2	9.458,00	34/3268	16.09.2015/17890
	7752/3	2.789,57	453/44585	16.09.2015/17890
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	7752	1	Konut	E:2,25 Hmax:serbest
	7752	2	Konut	E:2,25 Hmax:serbest
	7752	3	Konut	E:2,25 Hmax:serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	202.123.178,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Kartal			
	MAHALLESİ : Soğanlık, Yakacık, Çavuşoğlu			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Çit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	18 Adet Parsel	74.200,60	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü	
	Boş Arsa			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
İMAR DURUMU	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ TOKİ'YE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	145.400.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık mahallesi, 12624 ada, 1 parsel nolu, 61,40 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı arazinin güncel pazar değerinin belirlenmesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	20.10.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık mahallesi, 12624 ada, 1 parsel nolu, 61,40 m ² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı arazi			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	0,75 Emsal - Taks 0,2; 0,4			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1531 ADA 17 PARSEL TOPLAM DEĞERİ	150.000 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Kastamonu			
	İLÇESİ : Cide			
	MAHALLESİ : Doğanakaya			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Çit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	106/7	1.152,78	1/13	11.04.2011/711
	118/8	9.110,04	2/169	11.04.2011/711
	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	106	7	Plansız Alan	Taks:0,40 Hmax:6,50
	118	8	Plansız Alan	Taks:0,40 Hmax:6,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	62.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PARSELLERİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Başakşehir			
	MAHALLESİ : Kayabaşı			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Çit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü			
	Boş Arsa			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
İMAR DURUMU	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	155.423.780,00			

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KAYABAŞI 888 ADA 1 PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	06.01.2016			
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
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	888/1	372.994,63	124/12262	23.06.2014/10173
	888	1	R1 REKREASYON ALANI	TAKS:0.10, E:0.15, Hmax:4.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	130.548.120,50			
34	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli, Derince İlçesi Çenedağ mahallesi, 4968 ada 1 no'lu, 72.620,00 m2 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasfı arazinin 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	10.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Derince İlçesi Çenedağ mahallesi, 4968 ada 1 no'lu, 72.620,00 m2 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasfı arazi			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	KAHS: 1.2; Ticaret			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Tam Hisse Bedeli	75.500.000,00 TL			
35	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KONYA MERAM YENİCE 37594 ADA 5 PARSEL-37595 ADA 3 PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	24.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Konya			
	İLÇESİ : Meram			
	MAHALLESİ : Yenice			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	37594/5	31.216,37	11/1015	30.07.2015/21414
	37595/3	29.459,11	11/1005	30.07.2015/21414
	37595	3	Konut Alanı	E:2.10 Hmax:serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	88,067.309,00			
36	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	07.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Kocaeli			
	İLÇESİ : Körfez			
	MAHALLESİ : Yarımca			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	37594	5	Konut Alanı	E:2.18 Hmax:15
	37595	3	Konut Alanı	E:2.10 Hmax:serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.757.969,00			
37	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NEVŞEHİR MERKEZ 70 ADA 771-772-773 PARSELLER			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	24.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Nevşehir			
	İLÇESİ : Merkez			
	MAHALLESİ : Yeni			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	70/771	29.541,40	44/4316	11469/03.09.2015
	70/772	14,51	44/4317	11469/03.09.2016
	70/773	11,59	44/4318	11469/03.09.2017
	70	771	Ticaret Üzeri Konut Alanı	E:3.00 Hmax:serbest
	70	772	Resmi kurum (Vali Konağı) Alanı	
	70	773	Resmi kurum (Vali Konağı) Alanı	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	70,907.190,00			
38	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİĞDE MERKEZ TEPE 91 ADA 27 PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	24.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : Niğde			
	İLÇESİ : Merkez			
	MAHALLESİ : Tepe			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	91	27	Toplu Konut Alanı	E:2.50 Hmax:50.50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	22,215.456,00			
39	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 901 ada, 18 parsel no ile kayıtlı, 5.250,00 m2 yüzölçümlü "Bahçeli dispenser polikliniği hizmetleri ve çocuk hastanesi binası ve doğumevi ve çocuk hastanesi binası ve müstemilatı. " nitelikli taşınmazın tam hissesinin 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	10.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 901 ada, 18 parsel no ile kayıtlı, 5.250,00 m2 yüzölçümlü "Bahçeli dispenser polikliniği			
MEVCUT KULLANIM	Bina			
İMAR DURUMU	Ticaret Alanı, Emsal (E): 1.50 ve Hmax: 6 kat			
Tam Hisse	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
	32.025.000,00 TL			

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR KARŞIYAKA PARSELİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	11.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İzmir			
	İLÇESİ : Karşıyaka			
	MAHALLESİ : Şemikler			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Çit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	25863/1	2.787,00	148/15771	29.12.1999/9373
Boş Arsa				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
25863	1		Bkz. Raporun 4.3. Bölümü	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	891.840,00			
41	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİLE BALİBEY 42 ADA 117 PARSEL VE 140 ADA 1 PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	24.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.			
	İLİ : İstanbul			
	İLÇESİ : Şile			
	MAHALLESİ : Balıbey			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Çit No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
MEVCUT KULLANIM	42/117	30.030,00	27/2608	22.09.2014/7785
140/1	4.560,00	7/612		22.09.2014/7785
Askeri Lojman				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
42	117		Askeri Alan	
140	1		Askeri Alan	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	12.562.500,00			
42	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ortaköy mahallesi, 1140 ada, 2 parsel nolu, 23,30 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı arazi ve Ayazağa mahallesi 1 ada 158 ve 161 no'lu park vasfındaki parsellerin güncel pazar değerinin belirlenmesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.11.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ortaköy mahallesi, 1140 ada, 2 parsel nolu, 23,30 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı arazi ve Ayazağa mahallesi 158 ve 161 no'lu park vasfındaki parseller			
MEVCUT KULLANIM	Arsa ve Park			
İMAR DURUMU	Kırsal			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Ortaköy mahallesi 1140 ada, 2 parsel, Ayazağa mahallesi 1 ada 158 ve 161 no'lu parseller toplam değeri	137.000 TL			
43	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ ili, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 1474 ada 4 parsel, 47 pafta 2557 ada 1 parsel, 2558 ada 1 parsel, 2559 ada 1 parsel, 2560 ada 2 parsel, 2562 ada 1 ve 2 parseller, 2564 ada 8 parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m2 alana sahip "arsa" vasıflı taşınmazların güncel pazar değerinin belirlenmesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 1474 ada 4 parsel, 47 pafta 2557 ada 1 parsel, 2558 ada 1 parsel, 2559 ada 1 parsel, 2560 ada 2 parsel, 2562 ada 1 ve 2 parseller, 2564 ada 8 parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m2 alana sahip "arsa" vasıflı taşınmazlar			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	2557/1 KAKS: 0,80-Konut; 2558/1 KAKS: 0,80-Konut; 2560/2 KAKS:0,80-Konut; 2564/8 KAKS 2,00-Konut; 2559/1 KAKS: 0,50-Sağlık; 2562/1, KAKS:1,50-Spor; 1474/4-Yol, yeşil alan, park; 2562/2-Kültür Parkı Alanı			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1474 ada 4 parsel, 47 pafta 2557 ada 1 parsel, 2558 ada 1 parsel, 2559 ada 1 parsel, 2560 ada 2 parsel, 2562 ada 1 ve 2 parseller, 2564 ada 8 parsel'de kayıtlı Emlak Konut Hisselerinin Değeri	40.060.000,00 TL			
44	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı mahallesi, 120 ada, 1 parsel nolu, 260.489,41 m² yüzölçümlü, "Lojistik Hizmet Alanı" vasıflı parselin güncel pazar değerinin belirlenmesi			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.12.2015			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı mahallesi, 120 ada, 1 parsel nolu, 260.489,41 m² yüzölçümlü, "Lojistik Hizmet Alanı" vasıflı parsel. Taşınmazın Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine (6512235/26048941) düşen arsa miktarı 65.122,35 m²'dir.			
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	Kırsal			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
120 ADA 1 NOLU PARSELDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (6512235/26048941) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	208.391.520 TL			

EK - 2/C

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		12.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
	İLİ : İstanbul				
	İLÇESİ : Tuzla				
	MAHALLESİ : İçmeler-Aydıntepe				
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No		Tarih/Yevmiye No
	101/1	7,36	227/22330		11.11.2010/12622
	101/2	36,28	227/22331		11.11.2010/12622
	101/3	546,76	227/22332		11.11.2010/12622
	103/2	697,43	227/22338		11.11.2010/26622
	4554	10,998	235/23140		24.6.2013/9649
MEVCUT KULLANIM		Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	101	1	Sağlık Tesisi Alanı	E:1.00 Hmaks:Serbest	
	101	2	Resmî Kurum Alanı	E:1.00 Hmaks:Serbest	
	101	3	Resmî Kurum Alanı	E:1.00 Hmaks:Serbest	
	103	2	Mezarlık Alanı		
	-	4554	Kentsel Hizmet Alanı	E:1.50 Hmaks: 15.50 m.	
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		25.196.240,50			

46

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İZMİR URLA 1282 PARSEL				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ		07.01.2016				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.					
	İLİ : İzmir					
	İLÇESİ : Urla					
	MAHALLESİ : Bademler					
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No		Tarih/Yevmiye No	
	0/1282	368.342,54	20/1923		29.07.2013/5354	
	MEVCUT KULLANIM		Boş Arsa			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI		
	0	1282	KENTSEL GELİŞME ALANI	E:0.30		
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO'YA AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		22.100.552,00				

47

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL ÜMRANIYE PARSELLERİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		06.01.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.				
	İLİ : İstanbul				
	İLÇESİ : Ümraniye				
	MAHALLESİ : Küçükbakkalköy				
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No		Tarih/Yevmiye No
	3317/20	2.006,36	1/43		25.12.2012/34454
	3317/21	8.075,60	1/44		25.12.2012/34454
	3317/22	8.673,95	1/60		25.12.2012/34454
	3328/15	2.652,92	1/59		25.12.2012/34454
	MEVCUT KULLANIM		Boş Arsa		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	3317	20	TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI	E:1.50, Hmaks: Serbest	
	3317	21	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	E:1.50, Hmaks: Serbest	
	3317	22	RESMÎ KURUM ALANI	E:1.50, Hmaks: Serbest	
	3328	15	DİNİ TESİS ALANI	E:1.50, Hmaks: Serbest	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ TOKİ'YE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		27.202.365,00			

48

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL ÜSKÜDAR ALTUNİZADE 1137 ADA 26 PARSEL, 1138 ADA 27 PARSEL				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ		24.12.2015				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.					
	İLİ : İstanbul					
	İLÇESİ : Üsküdar					
	MAHALLESİ : Altunizade					
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No		Tarih/Yevmiye No	
	1137/26	12.640,67	14/1272		17.09.2014/17012	
	1138/27	4.596,80	14/1273		17.09.2014/17012	
	MEVCUT KULLANIM		Boş Arsa ve Yapılar			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI		
	1137	26	Konut	E:1.00 Hmaks:12.50		
1138	27	Konut	E:1.00 Hmaks:12.50			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)						
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/1) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)		130.660.065,00				

49

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL KARTAL YAKACIK PARSELLERİ				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ		13.01.2016				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.					
	İLİ : İstanbul					
	İLÇESİ : Kartal					
	MAHALLESİ : Yakacık					
	Ada/Parcel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No		Tarih/Yevmiye No	
	Bkz. Raporun 4.2. Bölümü					
	MEVCUT KULLANIM		Boş Arsa			
	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI		
	Bkz. Raporun 4.3. Bölümü					
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		90.117.834,00				

ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

51

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

YALOVA ÇİFTLİKÖY KILIÇ KÖYÜ 1178, 1179, 1180 VE 1181 PARSELLER

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

24.12.2015

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : Yalova

İLÇESİ : Çiftlikköy

MAHALLESİ : Kılıç Köyü

Ada/Parsel

Yüzölçümü (m²)

Cilt No/Sayfa No

Tarih/Yevmiye No

1178

357.000,00

12/1178

23.12.2014/6594

1179

350.000,00

12/1179

23.12.2014/6594

1180

359.000,00

12/1180

23.12.2014/6594

1181

389.000,00

12/1181

23.12.2014/6594

MEVCUT KULLANIM

Boş Arsa

İMAR DURUMU

ADA NO

PARSEL NO

İMAR FONKSİYONU

YAPILAŞMA ŞARTLARI

1178

1179

1180

1181

Fuar Alanı

Kentsel Servis Alanı

Kentsel ve Bölgesel Büyük Eğitim Tesis Alanları

Kentsel ve Bölgesel Büyük Eğitim Tesis Alanları

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN (1/3) KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)

194.470.000,00

52

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA 1542 ADA 37 PARSEL

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

13.01.2016

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Bahçelievler

MAHALLESİ : Yenibosna

Ada/Parsel

Yüzölçümü (m²)

Cilt No/Sayfa No

Tarih/Yevmiye No

1542/37

21438,07

200/19722

12.08.2015/21741

MEVCUT KULLANIM

Boş Arsa

İMAR DURUMU

ADA NO

PARSEL NO

İMAR FONKSİYONU

YAPILAŞMA ŞARTLARI

1542

37

T1 TİCARET VE HİZMET

KAKS: 1.80

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELİN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)

96.471.315,00

53

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM

RAPORU HAZIRLAYAN KURUM

RAPOR TARİHİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 20 ADET PARSEL

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

06.01.2016

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Başakşehir

MAHALLESİ : Kayabaşı

Ada/Parsel

Yüzölçümü (m²)

Cilt No/Sayfa No

Tarih/Yevmiye No

Bkz. Raporun 4.2. Bölümü

Bkz. Raporun 4.2. Bölümü

MEVCUT KULLANIM

Boş Arsa

İMAR DURUMU

ADA NO

PARSEL NO

İMAR FONKSİYONU

YAPILAŞMA ŞARTLARI

Bkz. Raporun 4.3. Bölümü

Bkz. Raporun 4.3. Bölümü

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)

158.431.219,00

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	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	Kesin Kabul Yapıldı.
28	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
29	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
30	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
31	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
32	SPRADON VADİ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
33	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
34	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
35	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Geçici Kabul Yapıldı
36	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 1 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
37	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 2 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı % 92,63
38	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1 ETAP 3 KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
39	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%34,72
40	AVRUPARK	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%8,94
41	BAHÇELİEVLER YENİBOSNA	İSTANBUL	BAHÇELİEVLER	0,00%
42	ZEYTİNBURNU / KAZLIÇEŞME	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU	0
43	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	0
44	GÖL PANORAMA	İSTANBUL	AVCILAR	%40,42
45	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
46	BATİŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZİ	Geçici Kabul Yapıldı
47	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
48	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	%8,08
49	TUAL BAHÇEKENT	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0,00%
50	İSPARTAKULE EVLERİ 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0
51	İSPARTAKULE EVLERİ 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0
52	ATAŞEHİR RESIDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
53	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANIYE	Kesin Kabul Yapıldı.

EK - 3

İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	İlerleme Seviyesi
54	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
55	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
56	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
57	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
58	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Kesin Kabul Yapıldı.
59	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
60	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
61	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
62	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
63	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
64	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
65	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
66	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul Yapıldı.
67	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	Geçici Kabul Yapıldı
68	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
69	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
70	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANIYE	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %93,71
71	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	Geçici Kabul Yapıldı
72	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	%55,48
73	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%50,01
74	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%38,84
75	KARTAL İSTMARİNA	İSTANBUL	KARTAL	%24,79
76	KÖRKEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	Geçici Kabul Yapıldı
77	KÖRFEZKENT 4	KOCAELİ	KÖRFEZ	%14,6
78	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%92,03
79	NİDAKULE ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %71,22
80	ANKARA SOFALOCA	ANKARA	ETİMESGUT	%17,07
81	KOCAELİ DERİNCE	KOCAELİ	DERİNCE	% 0,00
82	KARTAL YAKACIK	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00
83	SARIYER İSTİNYE	İSTANBUL	SARIYER	% 0,00
84	KONYA MERAM	KONYA	MERAM	% 0,00
85	ANKARA YENİMAHALLE	ANKARA	YENİMAHALLE	% 0,00
86	İSTANBUL SEYRANTEPE	İSTANBUL	KAĞITHANE	% 0,00
87	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE	ANKARA	ÇANKAYA	% 0,00
88	DENİZLİ MERKEZ EFENDİ	DENİZLİ	MERKEZ	% 0,00
89	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	85,03
90	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %93,43
91	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%90,41
92	KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 4. KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
93	KAYABAŞI 2. ETAP SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %90,18
94	KAYABAŞI 3. ETAP EVVEL İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%22
95	KAYABAŞI 4. ETAP PARK MAVERA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%26,5
96	ESENLER 1. ETAP 1. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%74,07
97	ESENLER 1. ETAP 2. KISIM KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%73,13
98	ESENLER 2. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM	İSTANBUL	ESENLER	%57,41
99	AYAZMA 2. ETAP BAĞÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
100	AYAZMA 3. ETAP BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı %89,16
101	KAYABAŞI 6. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0
102	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%9,24
103	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	226.906.192,98	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
AĞAÖĞLÜ MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL İŞİL AYAZGA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30.09.2010	549.414.999,94	1.627.715.108,70	Yapı ruhsatı alındı
KÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	02.03.2011	225.354.876,16	475.687.500,00	Proje'nin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, 1791/2 Adı/Parselin 25.07.2014 Tarihinde, 1789/4 Adı/Parselin 31.12.2014, 1790/3 Parselin 24.06.2013 Tarihinde, 1789/2 Adı/Parselin 06.07.2015 Tarihinde, 1790/4 Adı/Parselin 08.07.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
İSTMARİNA PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTES İNŞAAT)	53.687,57	22.04.2012	186.694.277,39	672.380.800,00	Proje'nin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 9051/1 Adı Parselin 14.03.2014 Tarihinde, 9048/2 Adı Parselin 10.06.2015 Tarihinde, 9040/2 Adı Parselin 18.05.2015 Tarihinde, 9050/1 Adı Parselin 27.05.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatları Alınmıştır.
BULVAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	50.209,32	01.12.2010	14.135.799,79	11.572.613,88	Proje'nin Sözleşmesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013, 31.12.2015 Tarihinde İskan Ruhsatı Alınmıştır.
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	Proje'nin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 25.04.2014 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
FATİH YEDİKÜLE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKÜLE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	40.945,86	30.07.2012	65.645.743,88	105.968.270,00	Proje'nin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
BAHÇEKENT FLORA PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK & SİTAR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	119.756,54	14.06.2011	55.766.808,58	110.491.029,00	Proje'nin Sözleşmesi 22.11.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 23.05.2014 Tarihinde 656/2 ve 657/2, 31.12.2014 Tarihinde 656/2 ve 657/2 Parsellerinin Yapı Ruhsatları Alındı.
EVVEL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNİTAYA & EYG&İNİTES İŞ ORTAKLIĞI)	75.197,88	03.12.2012	88.794.095,91	188.760.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, 884/1 Adı Parselin Yapı Ruhsatı 04.11.2014 Tarihinde, 891/1 ve 892/1 Adı Parsellerinin 31.08.2015 Tarihinde Alındı.
ZEYTİNBURNU KAZIÇIŞEME PROJESİ - İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZIÇIŞEME (ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN İŞ ORTAKLIĞI)	111.262,55	24.04.2013	656.408.201,70	1.568.800.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 08.04.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
PARK MAVERA PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 4 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	98.476,77	03.12.2012	115.513.251,21	420.000.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 25.04.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, 889/1 Parselin Yapı Ruhsatı 06.10.2014 Tarihinde, 888/1 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	71.972.724,58	156.520.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 20.05.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, 16.03.2015 Tarihinde Yapı Ruhsatı Alınmıştır.
KOCAELİ DERİNCE PROJESİ - (KUMUŞOĞLU İNŞAAT - TOKAL İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	72.313,00	03.04.2014	70.001.245,10	83.198.500,00	Proje'nin Sözleşmesi 21.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
SOĞALOCA PROJESİ- ANKARA ETTİMESGUT PROJESİ (BAŞYAPI İNŞAAT - SOLARYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	18.228,00	03.04.2014	37.287.611,69	54.000.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 18.08.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 11.12.2014 Tarihinde Alınmıştır.
KARTAL YAKACIK PROJESİ - (DAĞ MÜHENDİSLİK)	25.462,91	28.05.2014	91.905.151,44	123.900.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 30.12.2014 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL BAHÇELİEVLER YENİBOSNA PROJESİ - (DOĞA ŞEHİRCİLİK- BAŞYAPI İŞ ORTAKLIĞI)	36.174,56	28.05.2014	68.334.381,63	171.600.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 09.01.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 6. ETAP PROJESİ - (ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİC A.Ş.)	72.706,72	03.04.2014	115.227.284,92	350.400.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 25.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 4. ETAP PROJESİ - (DAĞ MİMARLIK - DAĞ MÜHENTİSLİK İŞ ORTAKLIĞI)	152.621,06	14.06.2011 - 30.07.2012	104.935.001,43	275.334.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 26.05.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL SARIYER İSTİNYE PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL - TAHİNCİOĞLU YAPI NİDA İŞ ORTAKLIĞI)	158.497,62	28.05.2014	1.006.171.102,62	1.876.392.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 03.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KONYA MERAM YENİCE PROJESİ - (TORKAM İNŞAAT - BUKTOR YAPI SAN. İŞ ORTAKLIĞI)	60.675,48	05.03.2015	86.703.690,24	211.500.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 08.06.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
ANKARA YENİMAHALLE İSTASYON - (PAŞIFIK GAYRİMENKUL - ÇİFTAY İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	124.475,80	03.04.2014	634.550.206,25	1.258.365.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 09.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL KAĞITHANE SEYRANTEPE PROJESİ - (GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. - GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI)	36.749,96	05.03.2015	115.953.465,82	637.000.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 14.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAYABAŞI 5. ETAP PROJESİ - (TAHİNCİOĞLU - NİDA İNŞAAT İŞ ORTAKLIĞI)	77.327,02	03.04.2014	117.552.126,69	407.588.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 20.07.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PROJESİ - (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	181.522,94	03.04.2014	316.661.690,74	1.040.000.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 05.08.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
DENİZLİ MERKEZFENDİ - (TEKNİK YAPI KONUT - TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR - UCD YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	95.294,22	05.03.2015	74.761.125,32	92.851.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 14.09.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU PROJESİ - (YP İNŞAAT A.Ş.)	30.669,27	03.04.2014	94.165.428,30	180.000.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 08.10.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS PROJESİ - (ELTES İNŞAAT - İSTLIFE YAPI İŞ ORT.)	17.237,47	05.03.2015	85.005.717,85	406.215.000,00	Proje'nin Sözleşmesi 23.10.2015 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
Gözetim Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İRM - 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 PROJELERİ TOPLAMI	2.693.870,01		5.393.366.200,32	13.601.747.514,56	
Arsa Karşılığı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ TOPLAMI	-		-	-	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI VE ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			5.393.366.200,32	13.601.747.514,56	
Anahtar Teslimi Götürü Bedelli Projeler	M ²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri		Açıklama
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURYAP İNŞAAT)	11.528,07	31.05.2000	63.750.124,92	Yapı ruhsatı alındı - 21.12.2012	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	14.06.2011	119.607.542,76	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ILGIN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	145.459.928,50	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 3. ETAP (ZEK SÂN İNŞAAT)	55.986,50	14.06.2011	61.703.276,68	Yapı ruhsatı alındı - 18.04.2013	
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	221.818.579,26	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 12.08.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (BİNBAY - ZİRVE ADI ORTAKLIĞI)	31.724,08	03.12.2012	107.553.489,08	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 29.07.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAĞ İNŞAAT)	33.755,50	30.07.2012	125.383.508,51	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı	
KAYABAŞI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	38.624,32	03.12.2012	129.012.645,74	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde İmzalandı	
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	10.03.2014	348.365.587,80	Yapı ruhsatı alındı (Siyah Kalem - Girişimci - Örgünce) 20.03.2014-09.05.2014-09.05.2014, Sözleşme 14.04.2014-30.06.2014 - 19.06.2014 Tarihinde İmzalandı	
KÖRFEZKENT 4. ETAP (ZEK SÂN İNŞAAT)	79.804,19	25.02.2008	39.199.344,61	Yapı ruhsatı alındı (21.11.2014) Sözleşme 07.02.2015 Tarihinde İmzalandı	
İSTANBUL AYAZMA 1. ETAP (GÜR YAPI A.Ş.)	99.874,55	01.12.2010	133.791.337,04	Yapı ruhsatı alındı (18.12.2014) Sözleşme 26.05.2015 Tarihinde İmzalandı	
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (YÖRÜK YAPI - ERKİM MÜH. İŞ ORTAKLIĞI)	85.871,43	01.06.2007	95.534.584,84	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı	
EMLAK KONUT İSPARTAKULE 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (BALPA İNŞAAT TEKS. SAN. VE TİC. A.Ş.)	74.346,32	01.06.2007	83.358.218,40	Yapı ruhsatı alındı (01.06.2015) Sözleşme 18.09.2015 Tarihinde İmzalandı	
EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP PROJESİ	24.272,40	03.04.2014	35.432.074,42	Yapı ruhsatı alındı (11.08.2015) Sözleşme İmzalanmadı	
ANAHAT PROJELERİ TOPLAMI	788.272,79		1.709.970.242,56	-	
PROJELER TOPLAMI	3.482.142,80		7.103.336.442,88	13.601.747.514,56	

EK - 5

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarih	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR MERKEZ BİNA	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2015	16.504.000,00
İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR SPRADON QUARTZ	5	352,57	22.09.2011-17.07.2012	1.085.836,75	31.12.2015	1.199.418,00
İSTANBUL ATAŞEHİR VARYAP MERİDİEN	2	137,60	31.12.2012	805.413,49	31.12.2015	921.920,00
KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİC MRK	1	1.188,23	07.05.2013	1.208.400,00	31.12.2015	950.000,00
İSTANBUL ATAŞEHİR MY TOWERLAND ANDROMEDA PLUS (2445/2)	3	336,24	31.10.2013	3.752.000,00	31.12.2015	3.817.778,00
İZMİR PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	1	345,07	23.11.2013	1.738.800,00	31.12.2015	1.763.001,00
İZMİR EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	6	720,11	31.12.2013	708.573,04	31.12.2015	2.476.411,00
ANKARA ÇANKAYA NEXTLEVEL	4	989,00	30.04.2014	8.082.523,14	31.12.2015	8.892.000,00
KOCAELİ KÖRFEZKENT 1. ETAP	1	87,37	28.07.2015	77.227,72	31.12.2015	103.000,00
STÜDYO 24 PROJESİ	2	116,77	28.02.2015	335.300,00	31.12.2015	340.400,00
2. ETAP 2. BÖLGE EVORA İSTANBUL PROJESİ	3	408,33	28.02.2015	979.297,70	31.12.2015	1.159.500,00
KÖRFEZKENT 3. ETAP	8	1.126,11	31.12.2015	1.237.977,36	31.12.2015	2.314.100,00
KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİCARET MERKEZİ	2	301,03	31.12.2015	250.495,05	31.12.2015	255.875,50
BİNALAR TOPLAMI	39	8.621,71		23.516.238,07		40.697.403,50

EK-6

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

KONUMU	SAYI	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	EkspertizTarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA ETİMESGUT BALIKUYUMCU PARSELLERİ	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2015	348.330.603,40
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	8	102.794,51	24.03.2006 30.09.2010	16.577.631,91	31.12.2015	40.060.000,00
İZMİR KONAK PARSELİ	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2015	10.623.600,00
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY PARSELLERİ	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2015	106.615.693,05
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	5	28.577,05	25.02.2008	3.267.381,58	31.12.2015	10.757.969,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	49	187.978,68	21.03.2007 - 29.06.2009 - 17.02.2010	45.378.813,70	31.12.2015	66.112.146,70
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	13	27.788,87	10.11.1992 - 23.12.1996 - 31.05.2000 - 31.12.2012 - 05.03.2015	40.144.660,15	31.12.2015	79.975.845,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	20	286.161,98	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	78.905.095,95	31.12.2015	110.687.836,50
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	2	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2015	62.000,00
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	8	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	141.282.481,14	31.12.2015	253.448.294,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ-2 PARSELLERİ	35	225.355,87	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015 - 01.12.2010	238.106.338,43	31.12.2015	287.212.439,00
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	4	17.067,99	01.11.2005	1.843.977,03	31.12.2015	27.202.365,00
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	5	12.285,83	31.12.2012	20.016.360,04	31.12.2015	25.196.240,50
İZMİR KARŞIYAKA PARSELİ	1	2.787,00	30.12.2005	0,01	31.12.2015	891.840,00
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	992,00	02.03.2011	677.397,25	31.12.2015	677.397,25
İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELİ	1	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	31.12.2015	4.091.850,00
İSTANBUL ŞİŞLİ VE SARIYER PARSELLERİ	1	23,30	18.05.1990	50,49	31.12.2015	137.000,00
ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ	3	525,00	31.08.1987	0,10	31.12.2015	598.144,00
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE PARSELİ	1	78,10	28.04.2006	1,00	31.12.2015	15.620,00
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	14	3.645.527,92	05.06.2013	333.309.400,26	31.12.2015	380.894.195,14
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18	73.269,99	24.04.2013 22.04.2012	132.283.105,86	31.12.2015	145.408.330,39
İZMİR URLA PARSELİ	1	368.342,54	24.04.2013	19.536.918,32	31.12.2015	22.100.552,40
İSTANBUL MALTEPE PARSELLERİ	47	118.849,44	28.05.2014	665.556.864,00	31.12.2015	713.096.640,00
BURSA OSMANGAZİ PARSELLERİ	4	54.745,33	28.05.2014	27.336.415,48	31.12.2015	32.918.080,00
ESKİŞEHİR PARSELİ	1	23.941,74	28.05.2014	5.367.042,79	31.12.2015	5.660.000,00
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	372.994,63	03.04.2014	116.893.150,47	31.12.2015	130.548.120,50
NEVŞEHİR PARSELİ	3	29.567,50	05.03.2015	70.041.557,99	31.12.2015	70.907.190,00
İSTANBUL BAĞCILAR PARSELİ	1	531,70	05.03.2015	903.890,00	31.12.2015	893.700,00
NİĞDE PARSELİ	1	27.769,32	05.03.2015	20.303.911,59	31.12.2015	22.215.456,00
İSTANBUL ŞİLE PARSELLERİ	2	34.590,00	05.03.2015	12.034.200,00	31.12.2015	12.562.500,00
YALOVA ÇİFTLİKKÖY PARSELLERİ	4	1.455.000,00	05.03.2015	178.340.000,00	31.12.2015	194.470.000,00
İSTANBUL ZEYTİNBURNU PARSELLERİ	30	102.760,41	05.03.2015	400.005.636,25	31.12.2015	411.175.200,00
İSTANBUL BAKIRKÖY PARSELİ	1	5.250,00	05.03.2015	30.004.940,73	31.12.2015	32.025.000,00
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	5	79.697,70	01.06.2007	106.084.669,79	31.12.2015	133.968.435,00
İSTANBUL TUZLA PARSELİ	1	65.122,35	29.05.2015	205.916.870,70	31.12.2015	208.391.520,00
ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ	9	12.334,88	03.04.2014	12.105.048,85	31.12.2015	12.523.969,50
İSTANBUL EYÜP PARSELİ	1	46.400,00	03.04.2014	30.090.916,69	31.12.2015	46.400.000,00
ANKARA ÇAYYOLU PARSELİ	1	778,68	03.04.2014	1.012.284,00	31.12.2015	1.012.284,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	411	9.868.137,03		3.235.709.566,58		3.949.868.056,33

EK - 7

İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
NO	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	METROPOL İSTANBUL	VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ VE TURİZM YATIRIMLARI TİC. A.Ş. ~ GAP İNŞAAT YATIRIM VE DİŞ TİC. A.Ş. ORTAK GİRİŞİMİ	17.03.2016
2	SARPHAN FİNANS PARK	YENİ SARP İNŞAAT ~ ÖZ AKAR ELEKTRİK ADİ ORTALIĞI	24.04.2016
3	MASLAK 1453	AKDENİZ İNŞ. VE EĞT. HİZM. A.Ş.	16.07.2016
4	KÖY	SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	12.08.2018
5	İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ	AKDENİZ İNŞ. VE EĞT. HİZM. A.Ş. ~ İFM İSTANBUL FİNANS MERKEZİ İNŞ. TAAH. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	28.06.2018
6	İSTMARİNA	DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ ELTES İNŞ. TESİSAT SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02.10.2017
7	BULVAR İSTANBUL	BULVAR İSTANBUL İŞ ORTAKLIĞI	08.10.2016
8	NİDAKULE ATAŞEHİR	TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ KOZKEN İNŞ. TAAH. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	02.03.2016
9	GÖL PANAROMA EVLERİ	BE-MA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	03.12.2016
10	FATİH YEDİKULE	EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ METROPOLİST YAPI TİC. LTD. ŞTİ. ~ SENA GAYRİMENKUL YAT. TİC. A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	20.09.2017
11	BAHÇEKENT FLORA	İZKA İNŞAAT TAAH. MÜH. LTD. ŞTİ. ~ DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. ~SITAR İNŞ. GIDA VE TARIM. ÜRÜNLERİ SAN.TİC. AŞ. İŞ ORTAKLIĞI	01.12.2016
12	EVVEL İSTANBUL	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
13	BÜYÜKYALI İSTANBUL	ÖZAK GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. ~ YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ ZİYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	03.09.2018
14	PARK MAVERA 2	MAKRO ~ AKYAPI KAYABAŞI 4. ETAP İŞ ORTAKLIĞI	28.10.2017
15	AVRUPARK	CİHAN İNŞ. MÜH. SAN. VE TİC. A.Ş. ~ KONUT YAPI ENDÜSTRİ SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	29.11.2017
16	SOFALOCA	BAŞ YAPI İNŞ. TAAH. VE TUR. SAN. DİŞ TİC. LTD. ŞTİ. ~ SOLARYAPI MÜH. İNŞ. TAAH. VE SAN. DİŞ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	21.02.2017
17	KOCAELİ DERİNCE	KUMUŞOĞLU İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ~ TOKAL İNŞ.YAPI MALZ. SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	31.12.2019
18	TUAL ADALAR	DAĞ MÜH. MÜT. TİC. VE SAN. A.Ş.	07.03.2018
19	KARAT 34	KELİF İŞ ORTAKLIĞI	17.07.2017
20	SARIYER İSTİNYE	TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ TAHİNCİOĞLU YAPI İNŞ. A.Ş. ~ NİDA İNŞAAT VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	13.06.2019
21	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	24.02.2018
22	TUAL BAHÇEKENT	DAĞ MİMARLIK YAPI GAYR. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.	16.09.2018
23	TEMAŞEHİR KONYA	TORKAM İNŞ. VE YATIRIM A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	22.06.2018
24	KAĞITHANE SEYRANTEPE	GÜL İNŞAAT PROJE A.Ş. ~ GÜL İNŞAAT A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	11.01.2018
25	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 5. ETAP	TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ NİDA İNŞ. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	23.04.2018
26	ANKARA YENİMAHALLE	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. A.Ş. ~ ÇİFTAY İNŞ. TAAH. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	18.07.2019
27	ANKARA ÇANKAYA MÜHYE	MAKRO İNŞAAT TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	26.07.2019
28	EVORA DENİZLİ	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
29	ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU	YP İNŞAAT A.Ş.	14.07.2018
30	İSTANBUL ÜSKÜDAR BARBAROS	ELTES İNŞ. TESİSAT SAN. VE TİC. A.Ş. & İSTLİFE YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	23.04.2018

EK - 7

İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU-2

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

KİK USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ANAHTAR TESLİMİ İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI	TURYAPI İNŞ. TAAH. TİC. SAN. A.Ş.	31.10.2015
2	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	16.03.2016
3	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	BİNBAY YAPI İNŞ.SAN.VE TİC. LTD. ŞTİ ~ ZİRVE İNŞ.TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	25.12.2015
4	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	TÜRKERLER İNŞ. TURZ. MAD. ENERJİ. ÜRETİM TİC. VE SAN. A.Ş.	14.03.2016
5	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	ALTINDAĞ İNŞ. TAAH. TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.	01.03.2016
6	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
7	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
8	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. ~ ERMIT MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI	19.03.2018
9	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 TABLOSU			
S. NO	İŞİN ADI	YÜKLENİCİ ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 1.ETAP 1.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	SIYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	16.04.2016
2	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 2. ETAP KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	ÖZYAZICI İNŞAAT ELK. MAK. MÜŞ. VE TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	10.12.2016
3	İSTANBUL ESENLER HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	GÜRYAPI RESTORASYON TAAH. VE TİC. A.Ş.	23.06.2016

EK - 8

DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

Sıra No	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	"İSTANBUL SULTANGAZI HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 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 ŞİŞLİ AYAZAĞA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (MASLAK 1453)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
7	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (DUMANKAYA MİKS PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
8	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BAĞÇETEPE-İSTANBUL)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
9	"KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP KONUT, SOSYAL DONATI İLE ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
10	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
11	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
12	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 3. KISIM TİCARET, OKUL, SPOR SALONU KREŞ ve CAMİ İLE GENEL ALTYAPI, ADA İÇİ ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
13	"İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEM-2)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
14	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (NİDAKULE)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
15	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
16	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALT . VE ÇEVRE DÜZEN. İŞLERİ, GENEL ALT YAPI İM.YOL. İNŞ. İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
17	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZ. İNŞ. İŞİ"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
18	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 4.KISIM KONUT İLE ADAİÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE"	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
19	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (SEYRANŞEHİR PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
20	"İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (KÖY PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
21	"İSTANBUL AVCILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (GÖL PANORAMA PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
22	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BAĞÇEKENT FLORA PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
23	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BULVAR İSTANBUL PROJESİ)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
24	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EVVEL İSTANBUL)	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
25	"İSTANBUL ULUSLAR ARASI 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	ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
38	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
39	İSTANBUL PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
40	SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
41	PARK YAŞAM PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
42	KÖRFEZKENT 1 .ETAP	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
43	BURGAZKENT KONUTLAR	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
44	SKYTOWERS TOWERLAND PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
45	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (VARYAP MERIDIAN PROJESİ)	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
46	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"525/2 PARSEL (CATHAY-E.P.P) STÜDYO 24	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
47	"İSTANBUL SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI KONUT İLE ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" (SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ)	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
48	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ KIZILIRMAK MAHALLESİ "NEXT LEVEL" PROJESİNDE 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
49	SPRADON QUARTZ PROJESİ	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
50	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
51	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBECİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
52	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY ve BARBOROS MAHALLELERİNDE 13 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
53	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ 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 DÜRSÜNKÖY 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 BAHÇELİEVLER İLÇESİ YENİBOSNA MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
86	KOCAELİ İLİ DERİNCE İLÇESİ ÇENEDAĞ MAHALLESİ 1 ADET ARSA	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
87	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ YEDİKULE MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
88	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ KAZLIÇEŞME MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.
89	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENİYURT HOŞDERE-1 MAHALLESİ 2 ADET PARSEL (HOŞDERE 3.ETAP)	Peritus Gayrimenkul Değ. ve Danışmanlık A.Ş.