

Mart 2014



**EMLAK
KONUT
GYO A.Ş.**

**YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU I**

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 -31.03.2014 TARİHLERİ
YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

İçerik

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	2
Şirket Tanıtımı	4
Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı	5
Emlak Konut'un Stratejisi	7
İş Modelleri	9
Gelir Paylaşımı Modeli	9
Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli	14
Yönetim Kurulu	17
Yönetim Kurulu	17
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	19
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	20
Kurumsal Yönetim Komitesi	20
Denetimden Sorumlu Komite	20
Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi	21
Ücret Komitesi Kararları	21
Üst Düzey Yönetim	22
Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler	23
İdari ve Adli Yaptırım	23
Pay Geri Alım Programı	23
Ar-Ge Faaliyetleri	23
KEY Ödemeleri	23
Şirketimize açılan davalar	24
Dönem İçi Yapılan Değişiklikler	27
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	29
Bilgilendirme Politikası	31
Yatırımcı İlişkileri Birimi	35
Özel Durum Açıklamaları	36
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	36
İnsan Kaynakları ve Politikası	38
Personel Yapısı	39

İÇİNDEKİLER

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları	40
Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası	41
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	42
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	43
Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	43
Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	48
İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler	52
Sözleşmeler	52
2013 Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler	52
2013 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu	53
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	54
Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller	55
Bağımsız Bölüm Satışları	56
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	57
Güncel Projelerimiz	57
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	57
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	57
Portföy Sınırlamaları	57
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler	58
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	58
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	58
Özet Mali Bilgiler	61
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	63
Bağımsız Denetim Şirketi	63
Ekspertiz Şirketleri	63
Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	63
Yeminli Mali Müşavirlik	63
Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	63

İÇİNDEKİLER

Ekler	64
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	64
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti	64
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	64
4. İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu	64
5. Bina Stokları Özet Tablosu	64
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	64
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	64
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	64
9. 2013 Genel Kurul Gündemi, Tutanağı ve Hazır Bulunanların Listesi	64
10. 2013 Kar Dağıtım Tablosu	64
11. Pay Senedi Geri Alım Programı	64
Yasal Uyarı	65

İÇİNDEKİLER

Bazı Tablo ve Grafikler

<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....</i>	<i>8</i>
<i>Kurumsal Yönetim Komitesi.....</i>	<i>20</i>
<i>Denetimden Sorumlu Komitesi.....</i>	<i>20</i>
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi.....</i>	<i>21</i>
<i>Ücret Komitesi.....</i>	<i>21</i>
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi.....</i>	<i>37</i>
<i>Parasal Genişleme.....</i>	<i>46</i>
<i>Bağımsız Bölüm Satışları.....</i>	<i>56</i>
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı.....</i>	<i>58</i>
<i>Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Hacimi.....</i>	<i>59</i>
<i>BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma.....</i>	<i>60</i>
<i>Yıl Bazında Temel Finansal Veriler.....</i>	<i>61</i>
<i>Finansal Oranlar.....</i>	<i>62</i>

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları



Değerli Hissedarlarımız,

Sektörümüz ve şirketimiz için çok sayıda köklü ve yenilikçi adımın atıldığı 2013 yılını ve 2014 yılının birinci çeyrek dönemini geride bıraktık. 2013 yılını, 15.175 adet bağımsız bölüm satışı ve 5,9 milyar TL'ye ulaşan satış değeri ile gerek Şirketimiz gerekse sektörümüz açısından geleceğe yönelik umut verici rakamlarla sonlandırmıştık. 2014 yılına da bunun verdiği güçlü özgüven ile girdik ve toplam 1.543 adet bağımsız bölüm satışı ile 638 milyon Türk Lirası'na varan satış değeri ile birinci çeyrek dönemi sonlandırmış olduk. Faaliyetlerimiz sonucunda ise, **2014 yılı birinci çeyrek finansal dönemini 383 milyon TL seviyesinde güçlü bir kar ile kapattık.**

2013 yılının son döneminde, Şirketimizi kendi alanında dünya ligine çıkartacak, uluslararası platformda ses getirecek boyutta projelere imza atabilmemize olanak sağlayacak olan "İkincil Halka Arz" sürecini de, heyecanla ve şevkle tamamladık. Süreci başarılı bir şekilde

tamamlamak adına gerekli olan tüm çalışmaları hızla yerine getirdik ve dünya piyasalarının Amerikan Merkez Bankası kararlarına kilitlendiği çok zor bir zamanlamaya rağmen, gerek uluslararası gerekse yerli nitelikte rekor miktarda bir talep ile ikinci halka arzımızı gerçekleştirdik. Türk Sermaye Piyasaları, Emlak Konut markasına duyulan güven sonucunda hayatlarında ilk defa borsa yatırımı yapan yeni bireysel yatırımcılarla tanıştı. Piyasalarımızdaki derinliği arttıracak ve sermayenin tabana yayılmasına katkıda bulunacak olan bu gelişme ve şirketimizle ilgili yatırımcıların olumlu yaklaşımı ne kadar doğru bir yolda olduğumuzu bir kez daha kanıtlamış oldu. Duyulan bu güveni boşa çıkartmayacak şekilde, 2014 yılı çalışmalarımızı hızlandırdık.

2014 yılı 1.çeyreğinde Şirket tarihimizin geliştirilecek proje değeri açısından en büyük projesinin ihalesini başarıyla sonuçlandırdık. İstanbul ili Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında; 4,24 milyar TL tutarında Arsa Satış Karşılığı Toplam Geliri ve 1,568 milyar TL tutarında Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri gibi rekor bir teklif ile yılın ilk gelir paylaşımı ihalesini gerçekleştirmiş olduk.

GENEL MÜDÜRÜMÜZÜN YORUMLARI

2014 yılı başlangıcında Kentsel Dönüşüm kapsamında da somut ve önemli adımlar atmaya başladık. Bu çerçevede, İstanbul Esenler İlçesi'nde 71 dönümlük kentsel dönüşüm alanında yapılacak projeye ilişkin; Şirketimiz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Esenler Belediyesi ve Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında bir işbirliği protokolü imzalandı. Yakın gelecekte de, inşaat ruhsatının alımını takiben burada faaliyetlerimiz başlayacak.

Ayrıca, Şirketimizin İstanbul Anadolu yakasında yürüttüğü ve en büyük gelir paylaşımı projelerimizden biri olan Kartal projemizin inşaat ruhsatını, 2014 yılı ilk çeyrek döneminde almış bulunmaktayız ve yakın zamanda bu projemizin aktif pazarlama ve satışlarına da başlıyor olacağız. Proje kapsamında 1.700'den fazla bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2014 yılı tamamında ise, satışları devam eden ve yeni satışa başlayacak olan projelerimizin de katkısıyla, 10 bin adetlik 2014 yılı satış adedi hedefimizi de gerçekleştireceğimize inancımız tam. Ayrıca 2003 yılından bu yana tamamladığımız ve ihalesini gerçekleştirdiğimiz projelerimizdeki toplam bağımsız bölüm sayısının yaklaşık 90 bin adetlik bir seviyeye yaklaştığı bilgisini de gururla paylaşıyorum. Bahsettiğim bu verilerin, Şirketimizin "Dünya'nın en büyük gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girme hedefi"nde önemli katkıları olacağını da ilaveten belirtmek isterim.

2013 yılı son döneminde yaşanan, ilerleyen aylarda da süren, para ve sermaye piyasalarımızı etkileyen yerel ve uluslararası gelişmelerin etkisiyle, Şirketimiz hisselerinin üzerinde olumsuz bir baskı oluşmuştu. Bunu gidermek, Şirketimiz hissedarlarının çıkarlarını gözetmek ve Şirket paylarımızın İstanbul Borsası'nda hak ettiği yeri korumak adına 104 milyon adede yakın hisseyi, "hisse geri alım programı" çerçevesinde belirli bir periyoda yayarak piyasalardan satın aldık. Bunu, Emlak Konut'un her zaman yatırımcılarımızın yanında olduğunu ifade eden bir örnek olarak sizlere sunmakta fayda görüyorum.

Sözlerimi bitirirken, Şirketimiz Emlak Konut'un tüm 2013 yılı ve 2014 ilk çeyrek döneminde elde ettiği başarıları yaptıkları katkılardan ötürü, Yönetim Kurulu'muza ve tüm çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım. Kurumumuz hissedarları için katma değer oluşturmaya sürdürürken, başarı hikâyelerimizin üstüne yenilerini eklemeye; iş kollarımızı büyütmeye ve yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ve heyecanımızla devam edeceğiz.

Saygılarımla

Murat Kurum

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI



Şirket Tanıtımı

- 1953 yılında kurulan Emlak Konut GYO A.Ş. Türkiye'de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir. Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmektedir.
- 60 yıldır sürekli yenilenen yönetim anlayışı ve kurum kültürü ile tüm menfaat sahiplerinin güven duyduğu bir kurum haline gelmiştir. Şirketimiz uzun yıllarda yarattığı marka değeri ile gayrimenkul sektöründe standartları daima yukarıya çekecek bir yönetim anlayışına sahiptir. Özellikle inşaat sistemleri, tasarım, çevreye duyarlılık ve iş yapım şekilleri ile lider ve örnek model olma görevini, sosyal bir bilinçle yerine getirmektedir.
- Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.
- Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Bu konularda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana amacımızdır.
- Şirketimizin 3.800.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.
- Emlak Konut geldiği noktada hızlı büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında halka arz edilmiştir. Beklenenin üzerinde bir ilgi gören Emlak Konut halka arzıyla; yurtiçi bireysel yatırımcı talebinde Türkiye rekoru kırıldığı gibi, Cumhuriyet tarihinin en büyük 5 halka arzından biri gerçekleşmiştir. Yine 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımları şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.



Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı

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

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI

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

Şirketimizin iletişim bilgileri aşağıdadır:

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

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

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

Tel : 0216 579 1515

Faks 1 : 0216 579 1699

Faks 2 : 0216 456 4875

e-posta : info@emlakkonut.com.tr

Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

ORTA ve ÜST ORTA GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	• Türkiye'deki ekonomik kentleşme gibi mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak • Üst orta ve orta gelir seviyesine sahip kesim için konut geliştirmeye devam etmek • Yeni gelişmekte olan bölgelere yatırım yapmak
DAHA FAZLA KONUT GELİŞTİRMEK İÇİN ARSA TEMİN ETMEK	• TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek ◦ İhale süreci olmaksızın arsa alabilme ve ◦ Emlak Konut tarafından geliştirilmeye en uygun arsalarla erişim imkânı • TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etme • İhtiyaç olması halinde 3. kişilerden de arsa satın almak
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek • Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek

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

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

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

TİCARET ÜNVANI / ADI SOYADI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama	253.369.919,00	25.336.991.900
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	68.575,72	6.857.572
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	695,63	69.563
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	8,95	895
Veysel Ekmen	B	Hamiline	0,01	1
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	0,01	1
Volkan Kumaş	B	Hamiline	0,01	1
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	B	Hamiline	98.756,64	9.875.664
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.000.000,00	192.500.000.000
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000

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

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

Gelir Paylaşımı Modeli

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



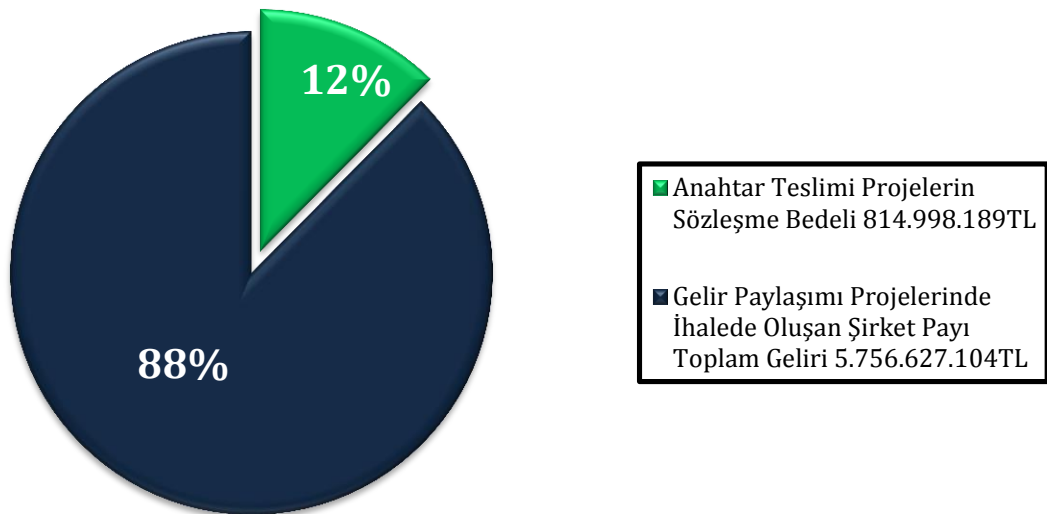
İŞ MODELLERİ

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

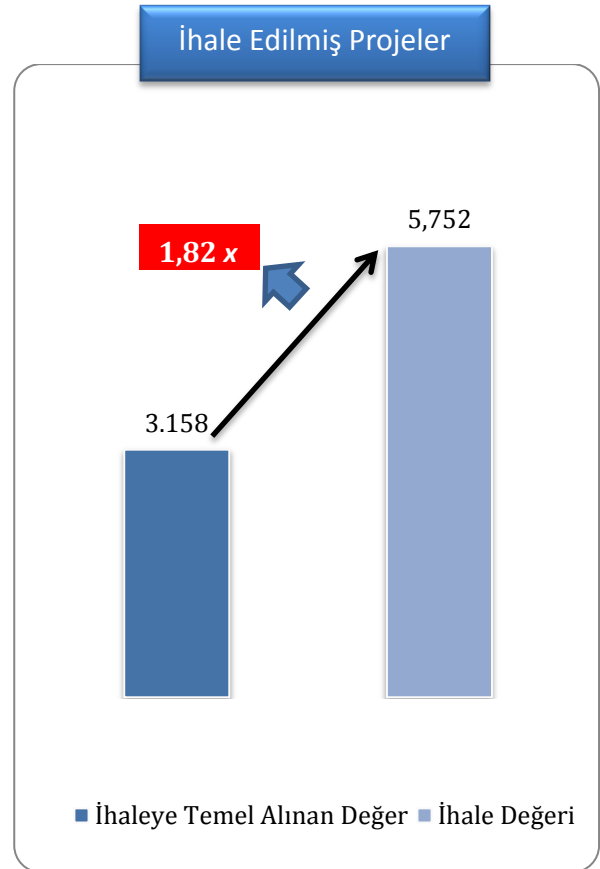
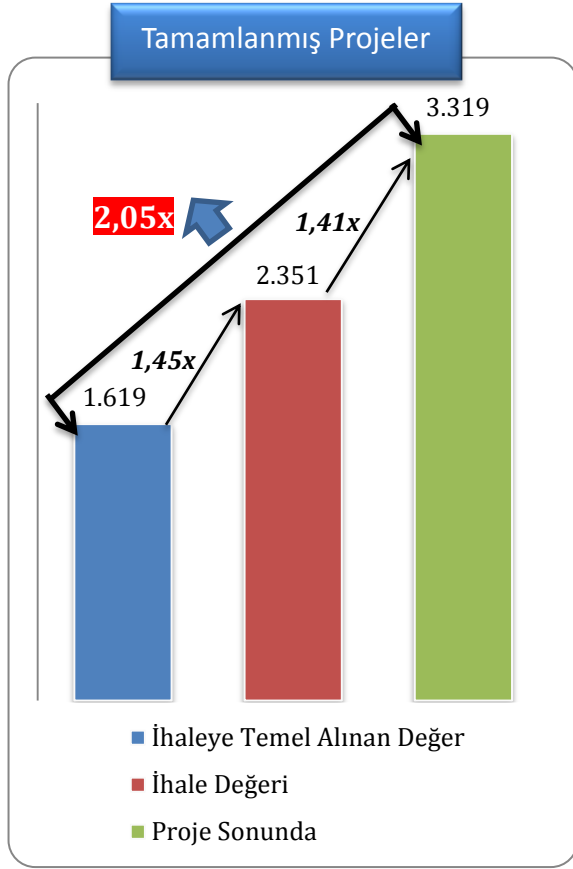
27.03.2014 tarihinde 1.Oturumu gerçekleşen “İstanbul Başakşehir Kayabaşı 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesinin 2.oturumu 31.03.2014 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif “MAKRO İNŞAAT TİC. A.Ş. ~ AKYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI” tarafından;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

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

Devam Eden Projelerin Değerine Göre Dağılım



Proje Durum Grafikleri



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

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (₺)	ŞPTG (₺)	ŞPGO(%)	PROJE SONUNDA (₺)
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734
2	KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009
3	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
10	MİSSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
11	KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
12	EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867
13	ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442
14	BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185
15	ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496
16	SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805
17	İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
18	MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.273.717
19	ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	71.317.909
20	MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00	76.168.663
22	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00	279.524.564
23	SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00	61.770.244
24	BULVAR 216*	10.860.000	52.200.000	36,00	56.880.000
25	1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578
		1.619.178.409	2.350.557.903		3.319.225.651
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)				33,33	

*Bulvar 216 Projesi mevcut durumu ile tamamen satılmıştır.

İŞ MODELLERİ

İhale Edilen Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Sıra	Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer(₺)	ŞPTG (₺)	ŞPGO(%)	Sözleşme Tarihine Göre Sıralama
1	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	2012 öncesi
3	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	2012 öncesi
4	KUASAR İSTANBUL (LİKÖR FABRİKASI)	237.485.823	415.750.000	50,00	2012 öncesi
6	SOYAK PARK APARTS - SOYAK EVO STAR	72.904.525	102.312.000	26,10	2012 öncesi
7	SARPHAN FINANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	2012 öncesi
8	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	2012 öncesi
9	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15	2012 öncesi
10	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	2012 öncesi
11	EVORA İSTANBUL & EVORA İSTANBUL MARMARA	97.683.368	317.503.000	32,00	2012 öncesi
12	DUMANKAYA MIKS	37.590.590	82.502.500	30,50	2012 öncesi
2011 yılı ve 2011 yılı öncesi ara toplam		2.001.847.765	3.503.497.000	Çarpan Etkisi	1,75
13	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	2012
14	SARIYER, ZEKERİYAKÖY*	252.910.000	475.687.500	32,25	2012
2012 yılı ara toplam		363.559.748	640.787.500	Çarpan Etkisi	1,76
15	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2013
16	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	2013
17	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	2013
18	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	61.800.000	105.600.000	30,00	2013
19	AVCILAR KAPADIK *	80.810.000	148.400.000	28,00	2013
20	FATİH YEDİKULE *	67.915.000	105.968.270	35,01	2013
21	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	2013
22	KAYABAŞI 3. ETAP *	97.500.000	188.760.000	25,26	2013
23	BAHÇEKENT FLORA *	55.245.000	80.832.000	26,00	2013
2013 yılı ara toplam		792.422.681	1.607.751.270	Çarpan Etkisi	2,03
TOPLAM		3.157.830.194	5.752.035.770	Çarpan Etkisi	1,82

Kaynak: Şirket verileri

* İşaretlenmiş olan projelerin inşaat izni henüz alınmamıştır.

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli

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

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



İŞ MODELLERİ

Emlak Konut 2004 yılından bu yana 23 Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 13' ü tamamlanmıştır ve diğer 10 proje için çalışmalar devam etmektedir. Tamamlanan 13 Anahtar Teslimi projesinde toplam 9287 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmiştir. Tamamlanan Anahtar Teslimi Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Tuzla Emlak Konutları 1, Gebze Emlak Konutları 2, Tuzla Emlak Konutları 2, Körfezkent 2, Gebze Emlak Konutları 1, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Selimpaşa Emlak Konutları, Burgazkent, Lüleburgaz Çarşısı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir. Devam eden 10 Anahtar Teslimi projesinde toplam 5772 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmektedir. Yapı- inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp sözleşmesi imzalanmış olan Anahtar Teslim Götürü Bedel Proje Modeli Projelerinin isimleri; Sultanbeyli Emlak Konutları, Körfezkent 3, Ataşehir Resmi Kurum Binası, Bahçekent Emlak Konutları 1, Bahçekent Emlak Konutları 2, Bahçekent Emlak Konutları 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 1, Emlak Konut Başakşehir Evleri 2, Emlak Konut Başakşehir Evleri 3, Emlak Konut Başakşehir Evleri 4 olarak onaylanmıştır.



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

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

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

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

İŞ MODELLERİ

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

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

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

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

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

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

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

Yönetim Kurulu

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

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

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

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

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

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

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

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

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

YÖNETİM KURULU

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

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

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

Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır.

İsim	Görev	Meslek	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu
Ertan YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	Başkan Vekili		A - B
Veysel EKMEN	Başkan Vekili / Bağımsız Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Y.K. Üyesi	0,0000000000004	B
Murat KURUM	Üye / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Y.K. Üyesi		A - B
Ali Seydi KARAOĞLU	Üye	İşletme	Y.K. Üyesi		A - B
M. Ali KAHRAMAN	Üye	Şehir ve Bölge Plancısı	Y.K. Üyesi		A - B
M. Haluk SUR	Bağımsız Üye	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Y.K. Üyesi	0,0000000000004	B
Volkan Kumaş	Bağımsız Üye	Avukat	Bağımsız Y.K. Üyesi	'0,0000000000004	B

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

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

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

01.01.2014 - 31.03.2014 tarihleri arasında **48 karar** alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır.

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

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

Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2014 ile 31.03.2014 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır.

Oy - Azlık Hakkı

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

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

Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

<i>Kurumsal Yönetim Komitesi</i>		
İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEK	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	28 Mayıs 2013
M.Ali KAHRAMAN	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013
Ali Seydi KARAOĞLU	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013

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

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

Denetimden Sorumlu Komite

<i>Denetimden Sorumlu Komitesi</i>		
İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEK	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	28 Mayıs 2013
M.Haluk Sur	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013
Volkan KUMAŞ	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013

YÖNETİM KURULU

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

- 03.03.2014: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 07.03.2014: Bedelli Sermaye Artırımdan Elde Edilen Fon hk.

Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

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

- 24.02.2014: Kayabaşı Arsaları İhalesi hk.
- 04.03.2014: Hoşdere Arsaları İhalesi hk.
- 14.03.2014: Tekirdağ Çorlu Arsaları İhalesi hk.

Ücret Komitesi Kararları

Ücret Komitesi

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

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

- 06.01.2014: 2014 Yılı 1. Dönem (01.01.2014-30.06.2014) Personel Ücret Artışı hk.

Üst Düzey Yönetim

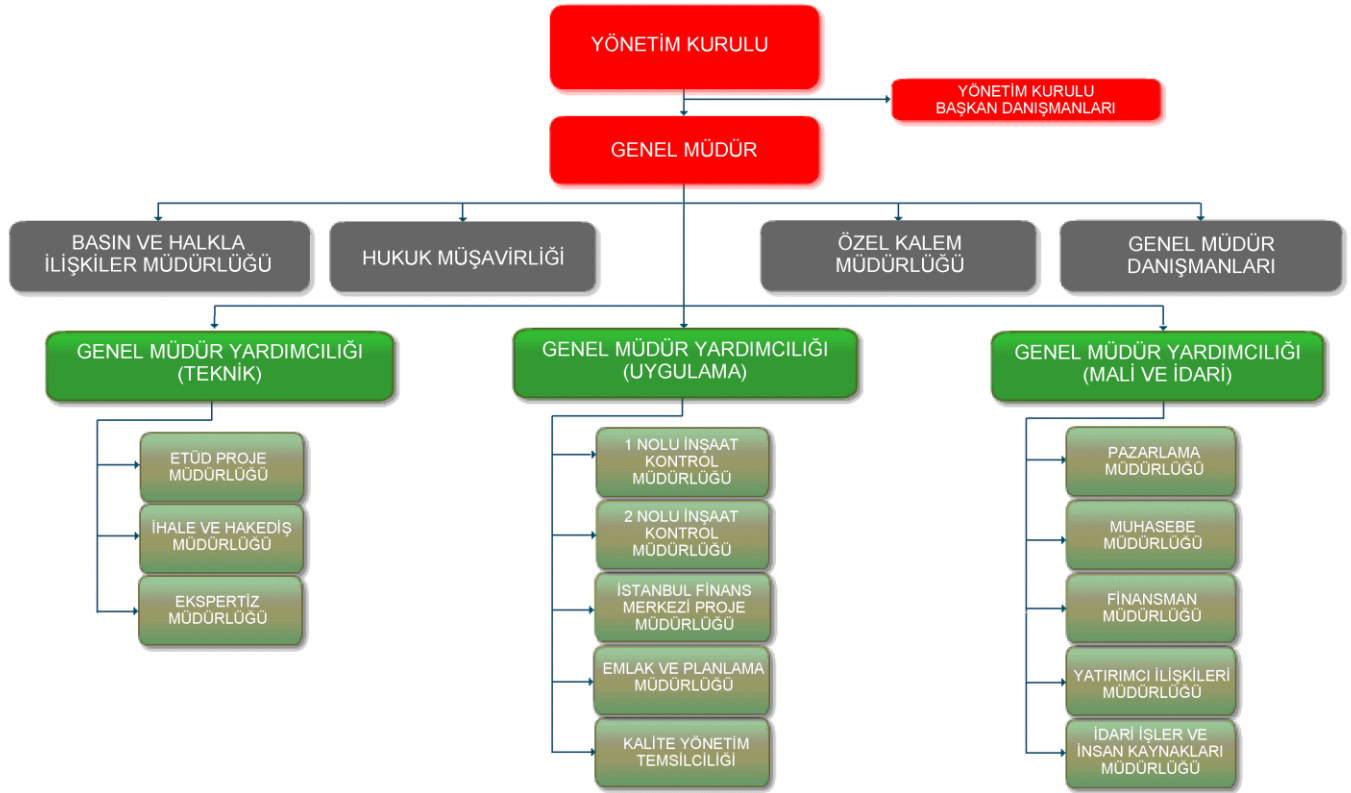
Üst düzey yöneticilerimiz ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile işletmemizin vizyon ve misyonu doğrultusunda hareketle görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibimiz, organizasyonumuz içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek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

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

25.02.2014 tarihli Şirket Genelge No: 345 ile

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



Şirketimiz ile İlgili Diğer Gelişmeler

İdari ve Adli Yaptırım

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

Pay Geri Alım Programı

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

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

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

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

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

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

Detaylı Pay Senedi Geri Alım Programımız ekte sunulmuştur.

Ar-Ge Faaliyetleri

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

KEY Ödemeleri

KEY karşılığı hisse senedi alan hak sahiplerinin hesaplarına 01.01.2014 - 31.03.2014 tarihleri arasında yapılmış olan virmanın nominal değeri tutarı (pay tutarı) 2.719,93TL’dir.

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

1. TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi,

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

2. TMMOB Şehir Plancıları İstanbul Şubesi,

İst. 6. İdare Mahkemesi'nin 2010/2480 E. sayılı dosyasıyla Şişli, Ayazağa, Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması, iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş olup davacının yaptığı temyiz itirazının neticesi beklenmektedir.

3. 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 verilmiştir. Yürütmenin durdurulması kararı aleyhine itirazda bulunulmuş olup itirazın neticesi beklenmektedir.

4. Yusuf Özden,

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. Davacı yanın yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiş, Davacı yanın ret kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nde yapmış olduğu itiraz da reddedilmiştir. Mahkeme 25.11.2013 tarihli kararı ile davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir.

ZEKERİYAKÖY PROJESİ

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

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

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 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Şirketimiz, davalı yanında davaya müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda dava konusu imar planlarının şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu yönünde görüş bildirilmiş ve mahkeme dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar vermiştir. İdare Mahkemesi kararı temyiz edilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

2. Serdar Bayraktar ve arkadaşları,

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

3. TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)

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

Metal Yapı-Özüm Petrol-Yeşil İnşaat-Nasa İnşaat-K Yapı-Taşçılar Madencilik Ortak Girişimi

Tarafından şirketimiz aleyhine açılan ve İstanbul Anadolu 11. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/134 Esas sayılı dosyası ile yapılan yargılamada mahkeme 20.03.2014 tarihli oturumda, asıl davanın kabulüne, 24.400.000-TL tutarlı geçici teminat mektubunun davalı tarafça davacı tarafa iadesine, birleştirilen Kadıköy 1 ATM 2011/805 Esas sayılı dosyada açılan davanın aktif dava ehliyeti yokluğundan reddine, birleştirilen Kadıköy 1 ATM 2012/266 Esas sayılı dosyadaki olumsuz zarar talebinin 274.424,92 TL. yönünden kabulü ile bu tutara dava tarihi olan 01.03.2012 tarihinden itibaren avans faizi yürütülerek davalı taraftan tahsili ile davacı tarafa ödenmesine, diğer tüm taleplerinin reddine karar verilmiş olup gerekçeli karar beklenmektedir.

İlgili diğer hukuki süreçler şirketimizce dikkatle takip edilmektedir.



Dönem İçi Yapılan Değişiklikler

31.03.2014 Tarihinde yapılmış olan KAP açıklamasında belirtildiği üzere Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, Şirketimiz Kar Dağıtım Politikasının ekte yer aldığı şekilde belirlenmesine ve yapılacak ilk olağan genel kurulda ortaklara bilgi verilmesine,

DİĞER GELİŞMELER

2. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği uyarınca, Şirketimiz Bilgilendirme Politikasının ekte yer aldığı şekilde belirlenmesine ve yapılacak ilk olağan genel kurulda ortaklara bilgi verilmesine,



3. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Şirketimiz Ücretlendirme Politikasının ekte yer aldığı şekilde belirlenmesine ve yapılacak ilk olağan genel kurulda ortaklara bilgi verilmesine,
4. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği uyarınca, Şirketimiz Geri Alım Programı'nın yapılacak ilk olağan genel kurulda ortaklarımızın onayına sunulmak üzere ekte yer aldığı şekilde belirlenmesine karar verilmiş ve 31.03.2014 tarihinde KAP'ta duyurulmuştur.

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 – Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

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

İkinci temettü

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

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

İkinci tertip kanuni yedek akçe

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

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

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

Bilgilendirme Politikası

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

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

A. Amaç ve Kapsam

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

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

B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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.

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 dahilinde 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 bilgidan haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

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

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

EKGYO tarafından içsel bilgilere erişimi olanların listesi, değişen proje ve konular 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,

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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

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

E. Yetki ve Sorumluluk

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

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

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

G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

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

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

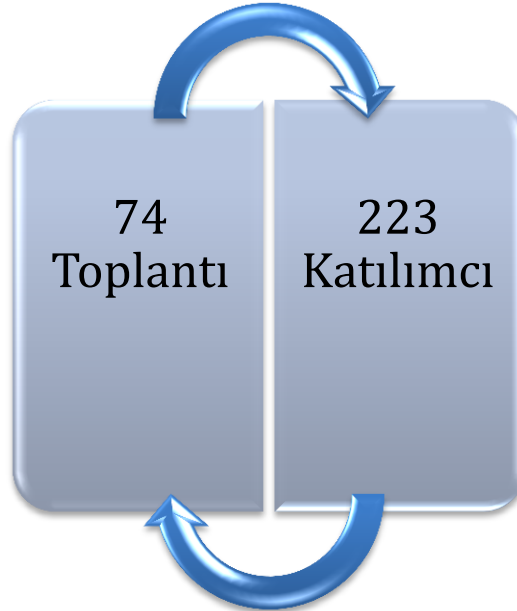
İlgililere yukarıda yer alan elektronik posta adresleri dışında; **(0216) 579 15 15** numaralı telefon ve **(0216) 456 48 75** numaralı faks, ayrıca **info@emlakkonut.com.tr** elektronik posta adresinden ulaşılabilir.

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

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

- **1 Ocak 2014- 31 Mart 2014** tarihleri arası; yerli/yabancı kurum/ fonların, yerli/yabancı analistlerin katılımıyla toplam **74 organizasyon** gerçekleştirilmiştir. Yurtdışı Konferans, telekonferans, şirket merkezinde düzenlenen toplantıları da içeren bu organizasyonlara **223 yatırımcı/analist** katılmıştır.

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



Özel Durum Açıklamaları

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

01.01.2014 - 31.03.2014 tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **68** adettir. **2** açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

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

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. 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. Listedeki yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi EKGYO tarafından sağlanacaktır.

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE

İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Ertan Yetim	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Veysel Ekmen	S.M. Mali Müşavir	Y.K. Başkan Vekili, Bağımsız Y.K. Üyesi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür
Ali Seydi Karaoğlu	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Kahraman	Yüksek Şehir ve Bölge Planlamacısı	Yönetim Kurulu Üyesi
Muhammet Haluk Sur	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan Kumaş	Hukuk	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ÜST YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yardımcısı
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Rasim Faruk Kadioğlu	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Hüseyin Turan	Avukat	Genel Müdür Danışmanı (Hukuk)
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
Nurettin Şam	Avukat	1. Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Hak ediş Müdürü
Mustafa Aşıkkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hasan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak ve Planlama Müdürü
Hicran Çakmak	Mimar	Etüt Proje Müdürü
Ercan Alioğlu	İşletme	Muhasebe Müdürü
İzzet Gani Karakaya	S.M.Mali Müşavir	Finansman Müdürü
Halil İbrahim Şahin	Ekonomi Mali İşletme İd.	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Ekspertiz Müdürü

İnsan Kaynakları ve Politikası

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

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

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

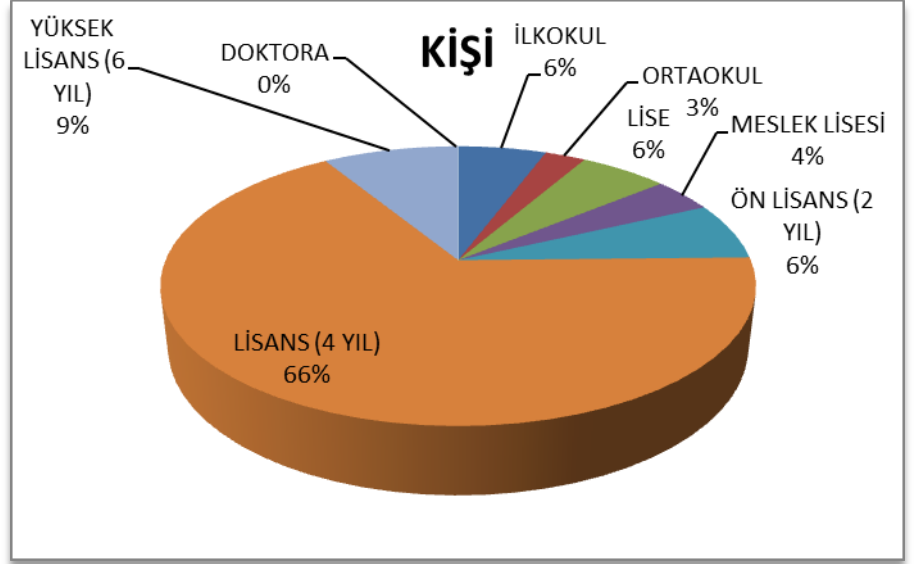
Personelimizde; etik değerlere bağlılık, yeniliğe ve kendini yetiştirmeye açık olma, uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın, kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır.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

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

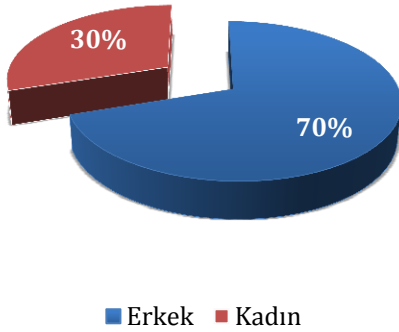
İNSAN KAYNAKLARI VE ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI

Personel Yapısı

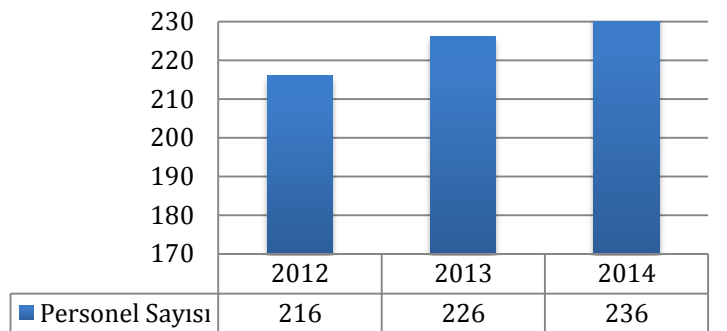
Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanlarımızın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



Personel



Personel Sayısı



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 31.03.2014 tarihli kararı ile;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Şirketimiz Ücretlendirme Politikası'nın aşağıda yer aldığı şekilde belirlenmesine ve yapılacak ilk olağan genel kurulda ortaklara bilgi verilmesine karar verilmiştir. Konuyla ilgili KAP Platformu açıklaması 31.03.2014 tarihinde yapılmıştır. İnternet sitemizde Ücretlendirme Politikamız yer almaktadır.

Şirketimiz tarafından;

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. Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine, Yüksek Planlama Kurulu kararı ile belirlenen tutarda ücret ödenir. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler, Şirketin ilgili faaliyet dönemine ait olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin incelemesine sunulur ve onaylanır.
- ii. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.
- iii. Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülöklere uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.

2. Yukarıda (1) sayılı maddedeki şekilde belirlenen ücretlendirme politikasının ilk genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkanı tanınmasına ve

3. Bu amaçla hazırlanan ücretlendirme politikasının Şirket internet sitesinde kamuoyuna duyurulmasına, karar verilmiştir.

ÇEVRE VE KALİTE POLİTİKASI

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

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





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

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

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

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

Emlak Konut GYO A.Ş faaliyetlerini sürdürürken hem geçmiş hem de gelecek dönemle ilgili değerlendirmeler yapmaktadır. Şirketimiz belirli dönemler de genelden özele, ekonomik, finansal, sosyoekonomik analizler yapmakta ve yönetsel kararlarında bu değerlendirmeleri kullanmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. sürdürülebilir ve yenilikçi bir yönetim felsefesini benimsediğinden olabilecek risk ve getiri fırsatlarını bu çerçevede analiz edip değerlendirmektedir. Ana amacımız tüm menfaat sahiplerinin haklarını gözetmek ve stratejik hedeflerimize ulaşmaktır.

Bu bölümde 2013 Yıllık Faaliyet raporumuzdan bu yana gelişen ekonomik ve sektörel hareketlerin kısa bir analiz yapılacaktır.

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

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

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

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

FED’in ilk etapta ‘tahvil alımını’ azaltması yolu ile para miktarında yapacağı daraltma işleminin 2014 yılı son çeyreğinde bitmesi beklenmektedir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan ‘faiz ’artışına geçiş ise 2015 yılı sonuna doğru beklenmektedir. ABD Yetkilileri faiz artışı için belirledikleri yıllık enflasyon oranının %2

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ve üstü, işsizlik oranının ise %6,5 altı olması durumunu 2014 ilk aylarında revize ederek işsizliğin olabildiğince azaltılması ve ekonomik canlılığın artırılması olarak revize etmişlerdir. ABD Merkez Bankası FED'den gelen bu açıklama ve ABD ekonomisi ile ilgili verilerin hızlı bir toparlanmayı göstermiyor olması uluslararası fon hareketleri bakımından 'risk iştahını' artırıcı bir unsur olarak algılanmıştır.

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

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

Dünya ekonomisi açısından 2014 yılında geçiş süreci devam edecek gibi görünmektedir ancak son altı aylık dönemde jeopolitik risklerde de önemli artışlar yaşanmaktadır. Rusya-Ukrayna gerginliğinin ekonomik ve olası diğer riskleri takip edilmesi gereken bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Son yıllarda Merkez Bankalarının görev tanımlarında yaşanan değişikliğe paralel olarak, fiyat ve finansal istikrar ile büyüme ile ilgili sorumlulukları da artmıştır. T.C.M.B.'de gerek dünyadaki ekonomik gelişmelere gerekse de yurt içindeki gelişmelere bağlı olarak zaman zaman önleyici, zaman zaman ise olası dalgalanma sonuçlarını azaltıcı politikaları başarıyla uygulamaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan dinamik gelişmelerle birlikte öncelikli olarak para politikasında değişikliğe gidilmesi gereken durumlar artmıştır.

Bu bağlamda; Ülkemizde ise artan dış risklerle birlikte bazı içsel risklerde de yaşanan farklılaşma neticesinde; T.C.M.B.'nin 28 Ocak 2014 gecesi Para Kurulunu olağan üstü toplantıya çağırarak Gecelik faiz oranını yüzde 7,75'ten yüzde 12'ye, Merkez Bankası borçlanma faiz oranı yüzde 3,5'ten, yüzde 8'e bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı yüzde 4,5'ten yüzde 10'a yükseltmiştir.

Alınan önlemler neticesinde başta döviz piyasası olmak üzere, tüketim eğiliminin de de daha istikrarlı bir yapı kazanılmıştır. Merkez Bankamız yukarıda anlatılan hedeflerle birlikte 'fiyat istikrarını' sağlamaya çalışmakta olup enflasyon oranının yıllık hedef orta bandına(%6.6'ya) yaklaşması durumu ile dış konjonktürdeki gelişmeler değerlendirilip faiz indirimi yapabileceğini vurgulamıştır.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

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

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

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

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

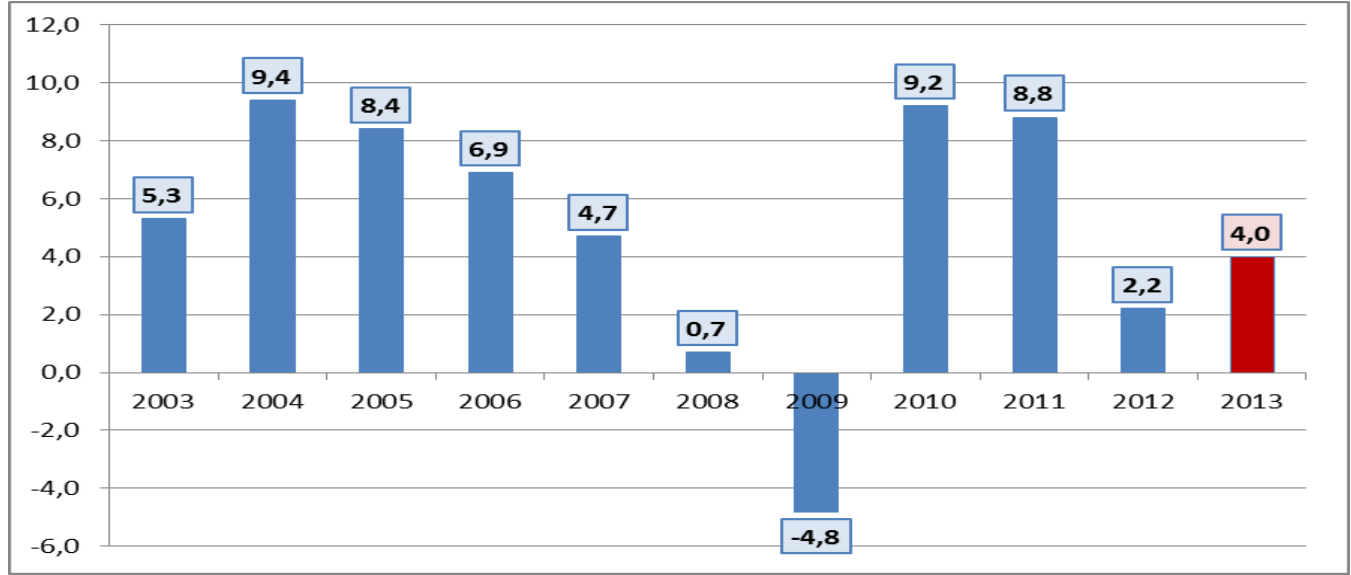
2014 Yılı itibarı ile ABD ekonomisindeki toparlanma süreci devam etmekle birlikte AB ve Japonya ekonomisi için aynı şeyleri söylemek pek mümkün görülmemektedir.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Geçtiğimiz ay açıklanan 2013 yıllık büyüme hızı beklentileri aşarak Türk ekonomisindeki dinamik yapıyı bir kez daha ortaya koymuştur. TÜİK verilerine göre 2013 yıllık büyüme hızımız %4 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemiz Yıllık Büyüme Oranları(TÜİK verilerine göre)



Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur.

Türkiye'deki büyüme hızı dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktüründeki değişmelere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir. Benzer kontrollü bir sürecin 2014 yılı boyunca da süreceğini söyleyebiliriz.

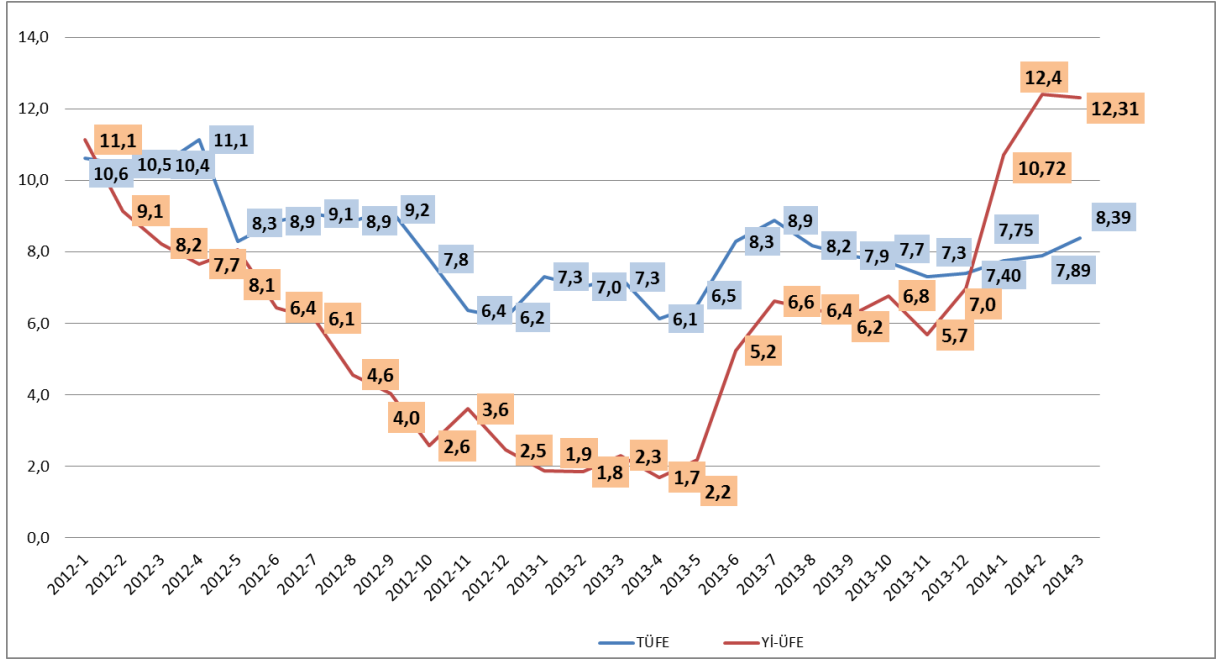
Büyüme rakamında dikkat edilmesi gereken en önemli husus ise büyümenin devam ettiği ancak daha kontrollü olduğudur. Ancak söz konusu aşamada büyüme duyarlılığı yüksek olan bazı sektörlerin genel orana göre bir parça daha düşük büyüme gösterecekleri de unutulmamalıdır.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

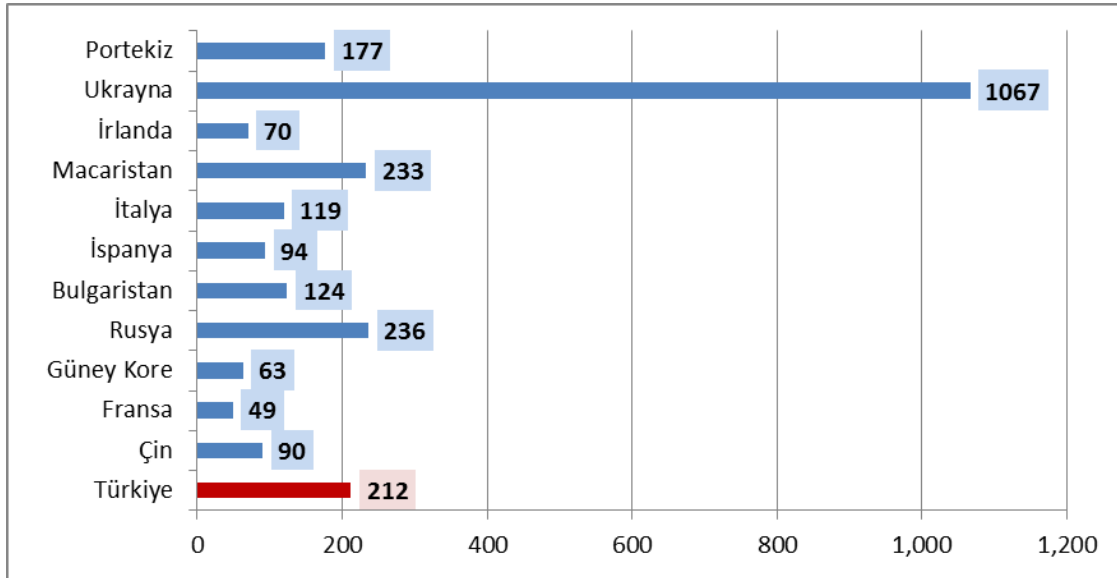
Enflasyon (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre)

Kaynak: TÜİK



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

CDS Primleri (14.04.2014 Tarihi İtibarı İle)



Kaynak: DB Research * CDS primi yükseldikçe, algılanan risk düzeyi artmaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

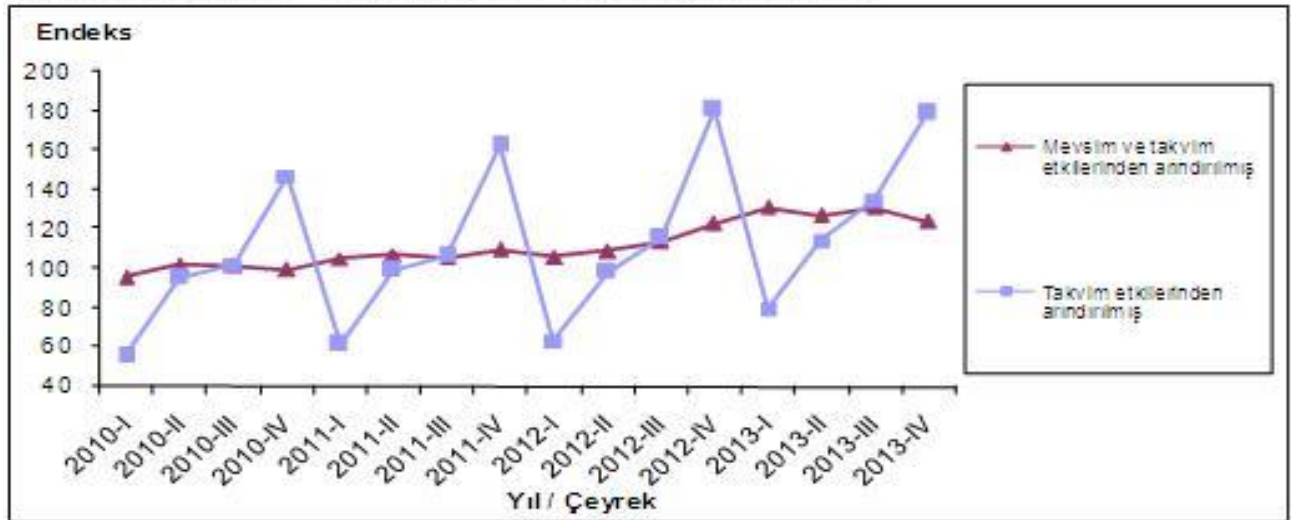
Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi

Bu bölüme yukarıda makro olarak ifade edilen değişimlerin inşaat, gayrimenkul sektörleri ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ye etkilerine ait analizler bulunacaktır.

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

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

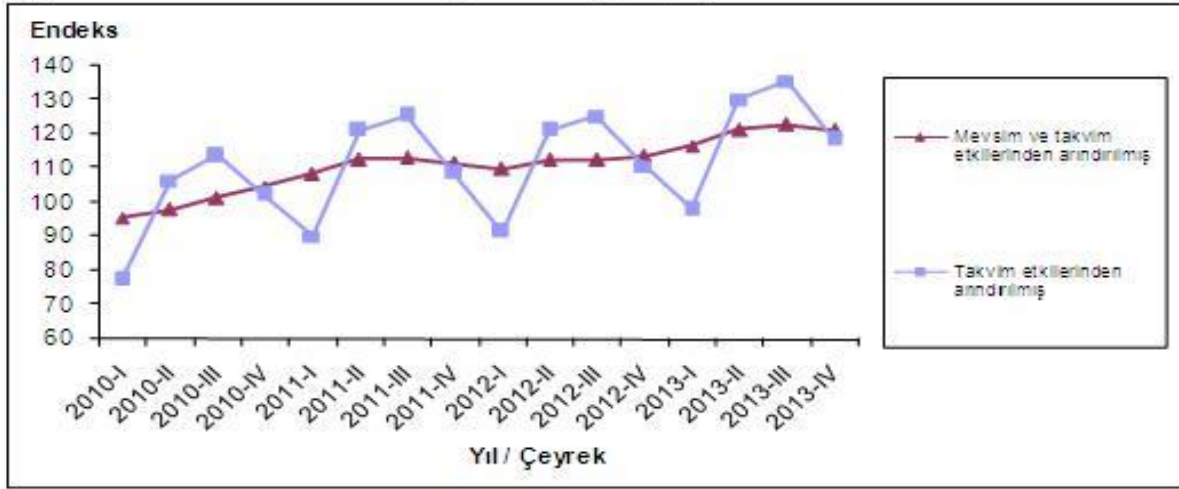
İnşaat Sektörü Ciro Endeksi (2010=100), IV.Çeyrek 2013



FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

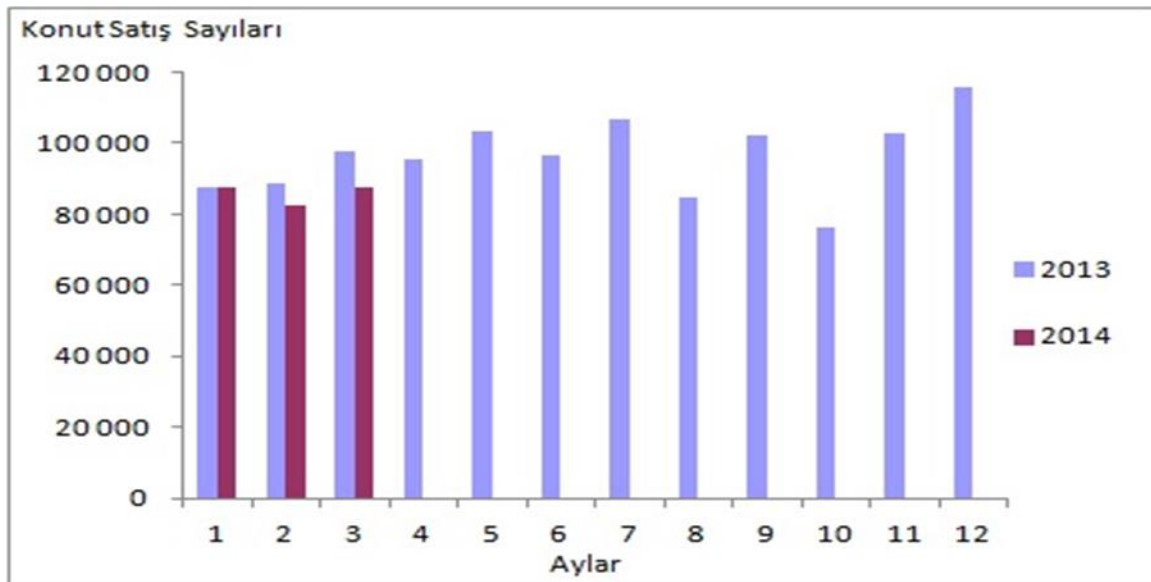
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi 2013 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,2 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,0 oranında artarken, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,5 oranında artmıştır.

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



Sektör için diğer bir önemli konu ise satışlar ve bunların türleri ile ilgili dağılımdır. TÜİK verilerine göre 2014 yılının ilk üç aylık döneminde satışlar 2013 göre nisbi bir gerileme yaşamıştır. Ancak bu süre zarfında Türk ekonomisinde yaşanan başta döviz fiyatlarının dalgalanması ve artan risk algısının olduğu da unutulmamalıdır.

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



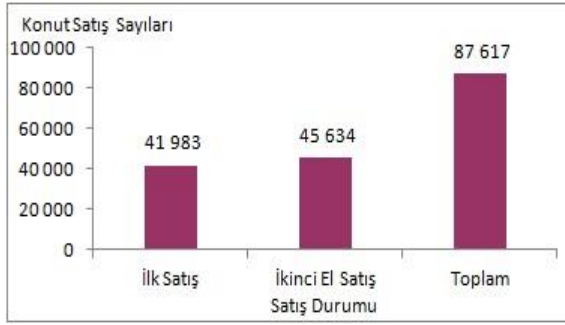
FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Konut satışlarında 2014 yılı Mart ayında, İstanbul 17.718 konut satışı ile en yüksek paya (%20,2) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 693 konut satışı (%12,2) ile Ankara, 5 851 konut satışı (%6,7) ile İzmir izlemiştir.

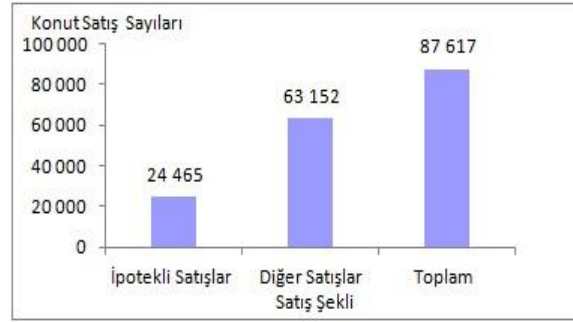
Konut satış türlerine bakıldığında ise şu veriler gözlemlenmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %27,9 olmuştur. İpotekli satışlarda İstanbul 6.079 konut satışı ile en yüksek paya (%24,8) ulaşmıştır.

Diğer konut satışlarında da İstanbul 11.639 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,7 olmuştur. İstanbul'u Ankara 7.464 diğer konut satışı ile izlemiş, Ankara'yı da 4.165 konut satışı ile İzmir takip etmiştir.

Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Mart 2014



Satış Şekline Göre Konut Satışı, Mart 2014



Türkiye genelinde konut satışları içinde ilk satışın payı %47,9 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 8.235 konut satışı ile en yüksek paya (%19,6) ilk sırayı almıştır. İlk satışta, İstanbul'u 4.913 konut satışı ile Ankara ve 2.698 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.483 konut satışı ve %20,8 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,5 olmuştur. Ankara 5.780 ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 3.153 konut satışı ile İzmir takip etmiştir.

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

Yabancılar 2014 yılı Mart ayında 1.362 konut satışı gerçekleştirmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2014'te ilk sırayı 478 konut ile İstanbul almış, İstanbul ilini sırasıyla 459 konut satışı ile Antalya takip etmiştir.

Sektör açısından diğer önemli konu başlıkları ise;

- Ülkemizin genç ve dinamik nüfusunun başta nitelikli konut olmak üzere, inşaat projelerine olan talebi,

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

İlgili Faaliyet Dönemi Sonrası Gelişmeler

Şirketimizin faaliyet raporuna konu olan (01.01.2014 ile 31.03.2014 tarihleri) sonrası meydana gelen önemli gelişmeler aşağıda ifade edilmiştir.

Sözleşmeler

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

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 13.05.2014 tarihinde ihalesi yapılacak olan İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye mahallesinde bulunan toplam 158.497,62 m2 yüzölçümlü gayrimenkullerin bir bütün halinde satışı işi ile ilgili ihale şartnamesi satın alınmıştır.

"İstanbul Esenler Havalimanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1. Etap 1. Kısım Konut İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İş'i" ihalesi 01.04.2014 tarihinde yapılmıştır ve sözleşmesi, Şirketimiz ile Yüklenici "Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti." tarafından 16.04.2014 tarihinde imzalanmıştır.

2013 Olağan Genel Kurulu İle İlgili Gelişmeler

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

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

2013 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu

Şirketimiz 2013 yılı kar dağıtımını için;

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

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

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

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

Kar Dağıtım Tablosu için lütfen rapor ekine bakınız.

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.

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

KİRA OLAN GAYRİMENKULLER							
Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Süre	İL-İLÇE	ADA-PARSEL	Kira Tutarı TL
1	ARZU CAMADAN	05.07.2012	15.06.2017	5	İSTANBUL-SİLİVRİ	675 / 1, E - 11	1.067,64
2	BERNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE TUR. TİC. LTD.ŞTİ.	01.03.2014	30.03.2014	10	İSTANBUL - BAĞCILAR	1562 / 11, C1 - 3	4.000,00
3	EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADI ORTAKLIĞI	23.12.2010	23.12.2013	3	İSTANBUL-ATAŞEHİR	3317-4	4.165,63
4	CATHAY EPP ADI ORTAKLIĞI.	01.04.2012	01.04.2014	1	İSTANBUL-AVCILAR	524-2	3.469,22
5	BERNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE TUR. TİC. LTD.ŞTİ.	01.03.2014	30.03.2014	10	İSTANBUL - BAĞCILAR	1562 / 11, C1 - 5	2.800,00
6	BERNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE TUR. TİC. LTD.ŞTİ.	01.03.2014	30.03.2014	10	İSTANBUL - BAĞCILAR	1562 / 11, C1 - 4	6.000,00
7	BERNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE TUR. TİC. LTD.ŞTİ.	01.03.2014	30.03.2014	10	İSTANBUL - BAĞCILAR	1562 / 11, C1 - 6	2.800,00
8	TAHİNCİOĞLU GRUBU ORTAK GİRİŞİMİ	15.09.2013	15.09.2015	2	İSTANBUL-ATAŞEHİR	- 3334 / 8	2.200,00
9	ILGIN İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş. (BAHÇEKENT 1 ETAP 2 KISIM)	01.08.2013	01.08.2014	1	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR	651-1	1.350,00
10	İFM&AKDENİZ İN. İŞ ORTAKLIĞI	01.09.2013	01.09.2014	1	İSTANBUL-KADIKÖY	3317 / 22	4.110,00
11	ALKAN GIDA UNLU MAMULLERİ TUR. TİC. SAN. LTD. ŞTİ.	01.04.2014	01.04.2024	10+10	İSTANBUL-BAĞCILAR	246DS2C/1562 11 NOLU PARSEL	20.000,00
12	ASİST ÖĞRETİM KURUMLARI A.Ş.	01.08.2014	01.08.2024	10+10	İSTANBUL-TUZLA	105-3	125.000,00
Not:Kira tutarı KDV hariçtir.						TOPLAM	176.962,49

KİRALANAN GAYRİMENKULLER							
Sıra	Kiracı	Başlangıç Tarihi		Bitiş Tarihi	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL
1	EMLAK KONUT G.Y.O A.Ş	01.05.2011		01.05.2012	1	ANKARA - ÇANKAYA / 1 Adet Ofis	3.750,00
2	EMLAK KONUT G.Y.O A.Ş	15.02.2013		15.02.2014	1	İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 17 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 18 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 19 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 20 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 21 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 22 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 23 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 24 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 25 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 26 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 27 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 28 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 15 ,İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR 912 / 3, C - 16	8.284,00
3	EMLAK KONUT G.Y.O A.Ş	04.10.2013		04.10.2014	1	İSTANBUL - ATAŞEHİR 3338 / 4, A - 54	10.000,00
Not:Kira tutarı KDV hariçtir.						TOPLAM:	22.034,00

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

2014 Yılı Bağımsız Bölüm Satışları

SIRA	PROJE ADI	OCAK	ŞUBAT	MART	31 Mart 2014 İtibariyle
		Adet	Adet	Adet	Adet
1	1İSTANBUL			30	30
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	19	18	80	117
3	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE		1	1	2
4	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	21		16	37
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM	2		19	21
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM	2		19	21
7	BAHÇETEPE İSTANBUL	16	8	8	32
8	BATIŞEHİR	64	41	31	136
9	BİZİM EVLER 4	13	18	22	53
10	BULVAR İSTANBUL	121	109	111	341
11	BURGAZKENT	1			1
12	DUMANKAYA MIKS	60	5	21	86
13	ELITE CITY	5			5
14	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-1	4	4	24	32
15	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-2	1	1	12	14
16	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1-4	1	3	20	24
17	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ		2		2
18	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	71	48	43	162
19	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	54	30	31	115
20	KÖRFEZKENT 3. ETAP	13	20	42	75
21	METROPOL İSTANBUL	34		15	49
22	NİDAKULE ATAŞEHİR			13	13
23	NOVUS RESİDENCE			1	1
24	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	1	1		2
25	SARPHAN FİNANS PARK	14	4	4	22
26	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	1			1
27	SEYRAN ŞEHİR			20	20
28	SOYAK PARK APARTS	20	23	5	48
29	SPRADON QUARTZ	3		1	4
30	STÜDYO 24	10	14	5	29
31	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	2		6	8
32	ŞEHRİZAR KONAKLARI	8	1	1	10
33	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2			4	4
34	UNİKONUT	2	6	7	15
35	VARYAP MERİDİAN	11			11
GENEL TOPLAM		574	357	612	1543

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

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

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

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.

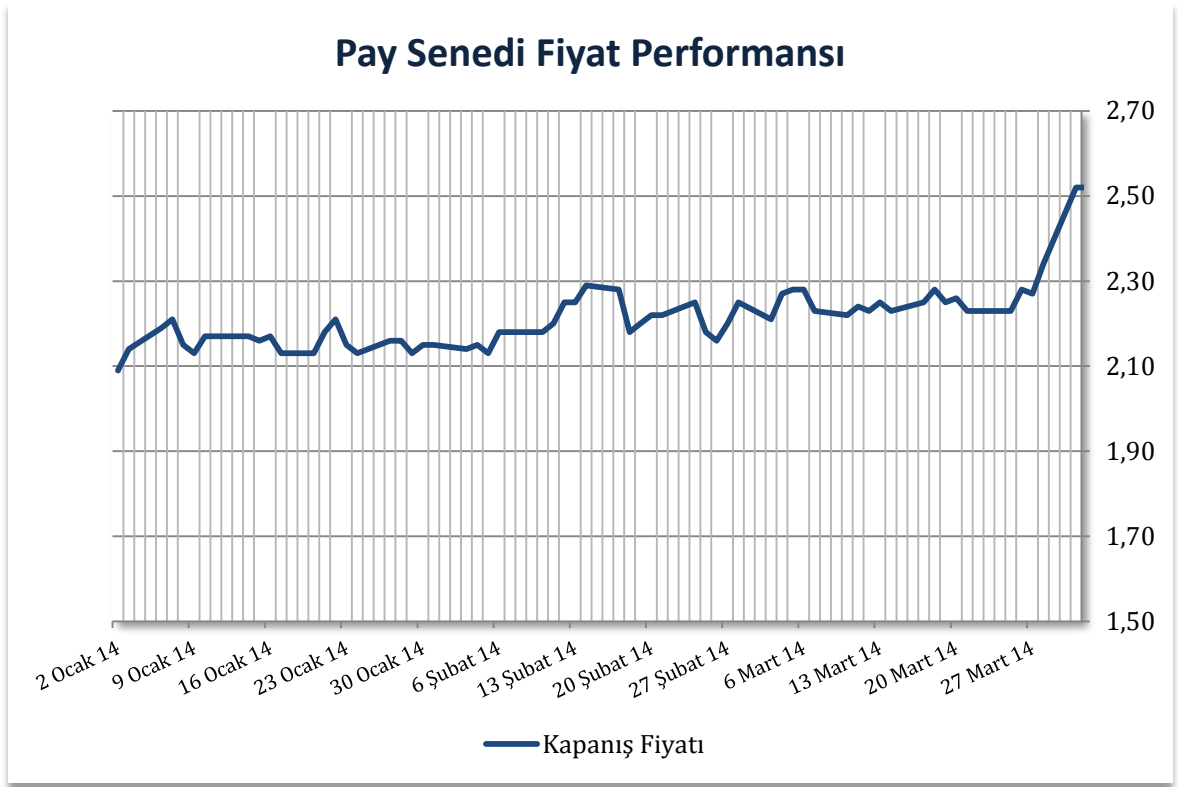
Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

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

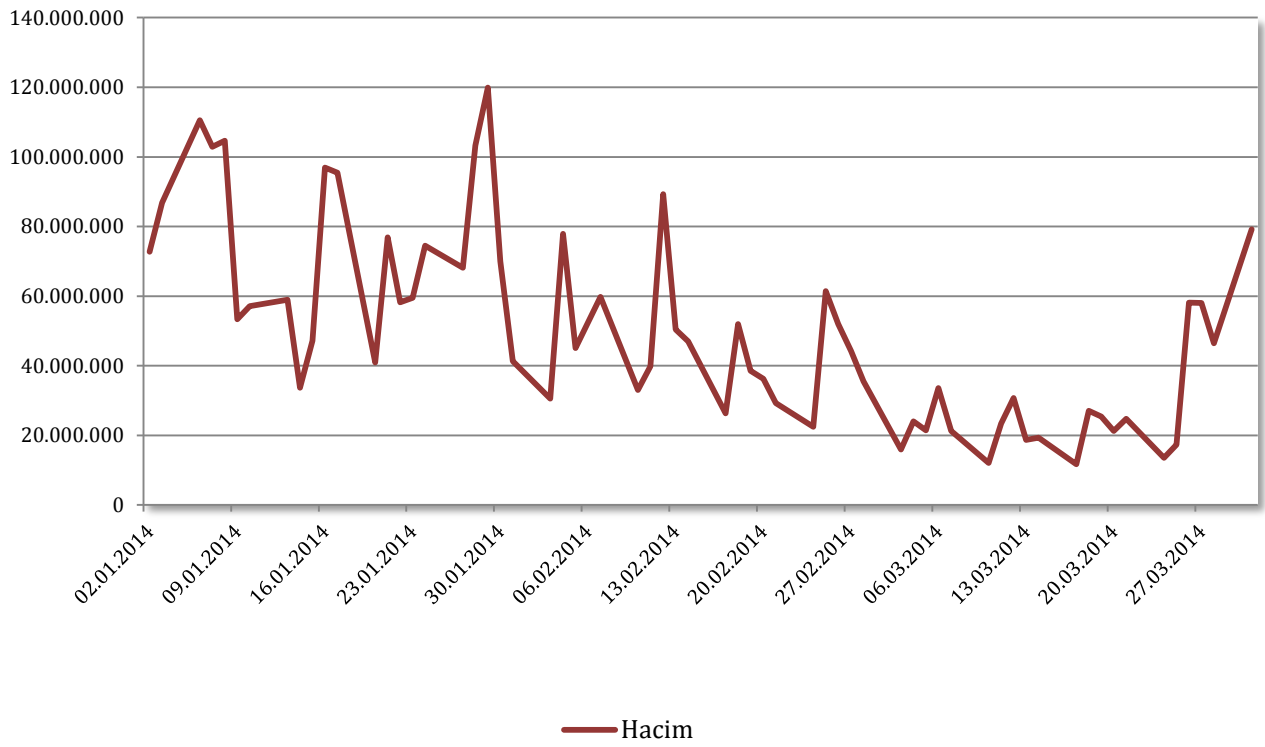
Yılbaşından Bu Yana Pay Senedi Performansı



PAY SENEDİ PERFORMANSI

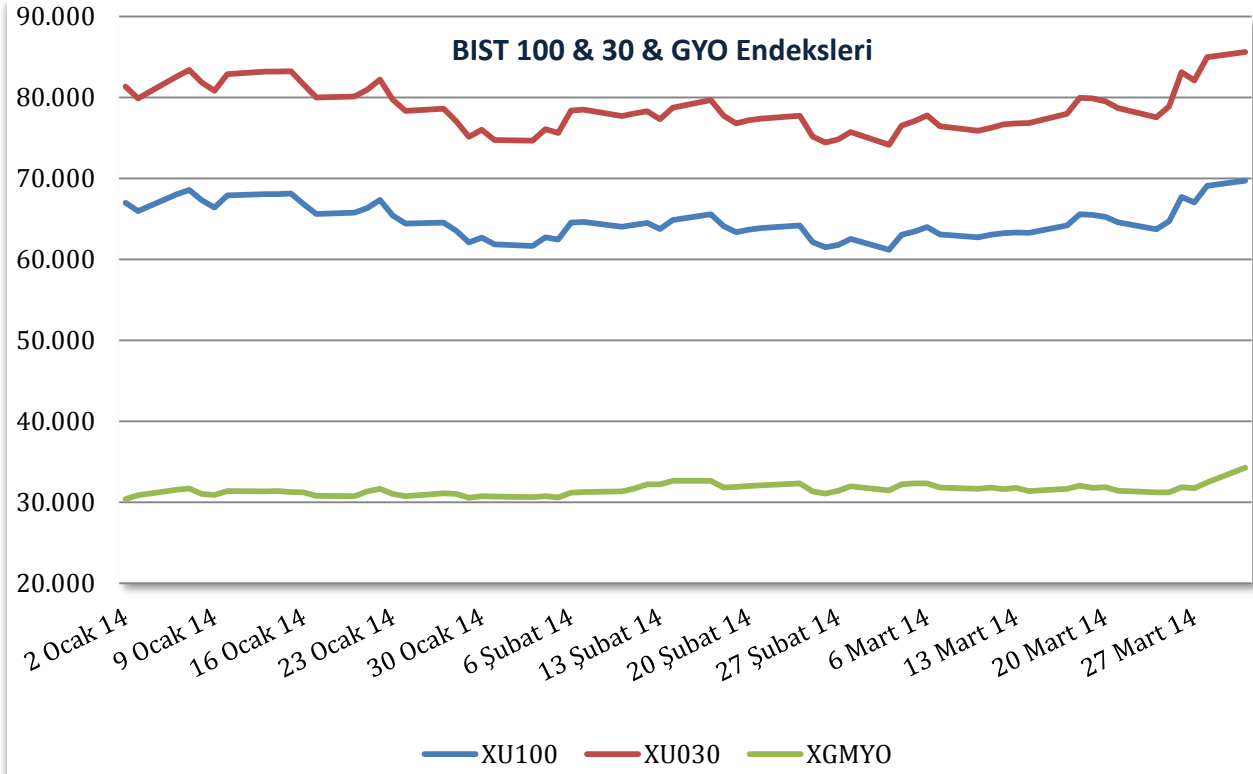
Yılbaşıdan Bu Yana Pay Senedi Hacimi

Ocak-Mart Hacim



PAY SENEDİ PERFORMANSI

BIST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma



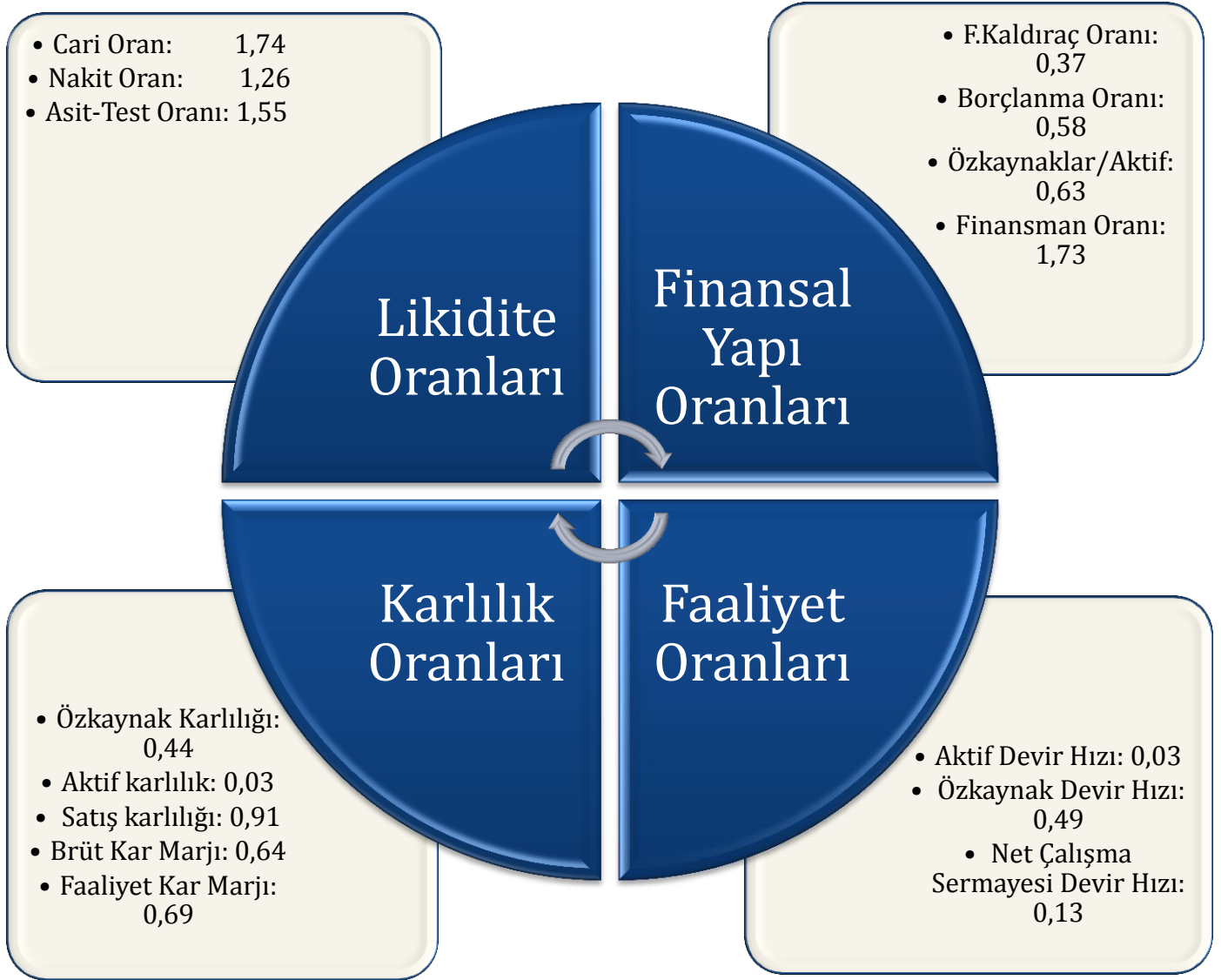
ÖZET MALİ VERİLER

Özet Mali Bilgiler

Yıl Bazında Temel Finansal Veriler

mn. TL.	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.03.2014
Net satışlar	716,6	1.004,6	2.331,1	421,8
FAVÖK	255,1	529,8	1.004,4	291,1
FAVÖK Marjı (%)	35,6	52,7	43,1	69,0
Dönem Karı	228,3	523,4	1.060,5	383,8
Toplam Varlıklar	7.698,8	8.578,9	13.471,0	13.641,8
Özsermaye	3.987,5	4.392,3	8.353,6	8.653,5

Finansal Oranlar



Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

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

Ekspertiz Şirketleri

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

Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

Yeminli Mali Müşavirlik

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

Şirketimiz herhangi bir ilave özel denetime tabi tutulmamıştır.

Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması

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

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

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2014 yılı 1.Ocak-31.Mart 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 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.628.955	7.213.078
Nakit ve nakit benzerleri	5	5.434.698	4.803.784
Finansal yatırımlar	6	84.949	644.605
Ticari alacaklar	8	612.362	661.101
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	8, 19	5	57
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	612.357	661.044
Diğer alacaklar	9	501.339	504.137
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 19	6.240	6.575
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	495.099	497.562
Arsa ve konut stokları	10	821.608	440.266
Peşin ödenmiş giderler		5.886	6.644
Diğer dönen varlıklar	12	168.113	152.541
Duran varlıklar		6.012.867	6.257.904
Ticari alacaklar	8	1.128.999	1.080.313
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	1.128.999	1.080.313
Diğer alacaklar	9	171	171
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	171	171
Arsa ve konut stokları	10	4.875.220	5.168.696
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.169	1.169
Maddi duran varlıklar		5.404	5.485
Maddi olmayan duran varlıklar		1.904	2.070
Toplam varlıklar		13.641.822	13.470.982

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		4.381.634	4.512.022
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	177.746	175.635
Ticari borçlar	8	550.703	607.765
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	550.703	607.765
Diğer borçlar	9	583.245	570.379
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	9	14	18
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	583.231	570.361
Ertelenmiş gelirler	13	2.942.020	3.038.081
Kısa vadeli karşılıklar		102.387	94.629
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		2.597	2.693
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	99.790	91.936
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	25.533	25.533
Uzun vadeli yükümlülükler		606.714	605.352
Uzun vadeli borçlanmalar	7	554.000	594.000
Ticari borçlar	8	36.192	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	-
Diğer borçlar		12.447	7.204
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		12.447	7.204
Ertelenmiş gelirler	13	1.844	1.797
Çalışanlara sağlanan faydalara			
ilişkin karşılıklar		2.231	2.351
Özkaynaklar		8.653.474	8.353.608
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(223.677)	(139.307)
Paylara ilişkin primler / iskontolar		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		629	147
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		629	147
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		203.386	203.386
Geçmiş yıllar karları		2.122.487	1.061.950
Net dönem karı		383.754	1.060.537
Toplam kaynaklar		13.641.822	13.470.982

Koşullu varlık ve yükümlülükler 20

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2014	Sınırlı incelemeden geçmiş (*) 1 Ocak - 31 Mart 2013
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	15	421.755	374.535
Satışların maliyeti (-)	15	(153.729)	(84.165)
Brüt kar		268.026	290.370
Genel yönetim giderleri (-)		(14.929)	(18.129)
Pazarlama giderleri (-)		(4.543)	(12.885)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	57.002	28.359
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(14.469)	(20.328)
Esas faaliyet karı		291.087	267.387
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		6.654	4.189
Finansman geliri / gideri öncesi faaliyet karı		297.741	271.576
Finansman gelirleri	17	105.913	12.362
Finansman giderleri (-)	18	(19.900)	(13.151)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		383.754	270.787
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		383.754	270.787
Diğer kapsamlı gelir		482	(25)
Toplam kapsamlı gelir		384.236	270.762
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0010	0,0011

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNEAİT
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2013	2.500.000	-	426.989	171.440	-	770.494	523.402	4.392.325
Transferler	-	-	-	-	-	523.402	(523.402)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(25)	-	270.787	270.762
31 Mart 2013	2.500.000	-	426.989	171.440	(25)	1.293.896	270.787	4.663.087
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608
Transferler	-	-	-	-	-	1.060.537	(1.060.537)	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(84.370)	-	-	-	-	-	(84.370)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	482	-	383.754	384.236
31 Mart 2014	3.800.000	(223.677)	2.366.895	203.386	629	2.122.487	383.754	8.653.474

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem karı		383.754	270.787
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		384	249
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		(13)	7.947
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		8.234	11.511
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(139.362)	(30.398)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		74	27
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		253.071	260.123
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(87.853)	13.247
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		44.431	51.491
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(20.874)	(9.542)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(26.739)	40.160
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/ azalışla ilgili düzeltmeler		(71.384)	536.590
Proje mevduatlarındaki değişim		87.608	(15.180)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		2.070	1.001
Vergi ödemeleri/iadeleri		(3.466)	(2.754)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(114)	(9)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		176.750	875.127
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(137)	(1.332)
Alınan faiz		23.749	788
Finansal varlık alımları		(235.124)	(805.163)
Finansal varlık geri dönüşleri		794.780	411.439
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		583.268	(394.268)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(84.370)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(40.000)	(40.351)
Alınan faiz		104.935	11.996
Ödenen faizler		(17.542)	(13.293)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		7.642	18.117
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(10.740)	(22.519)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(40.075)	(46.050)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		719.943	434.809
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(27)	-
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		719.916	434.809
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	4.298.097	664.649
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	5.018.013	1.099.458

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Nisan 2014 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Şirket'in finansal tablolarında daha önce finansman gelirleri altında sınıflanan 31 Mart 2013 tarihindeki 4.189 TL faiz gelirleri, yeni tebliğ çerçevesinde yatırım faaliyetlerinden gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce finansman gelirleri altında sınıflanan 31 Mart 2013 tarihindeki 26.324 TL tahakkuk etmemiş finansman geliri ve vadeli satışlar finansman gelirleri yeni tebliğ çerçevesinde esas faaliyetlerden diğer gelirler altında sınıflandırılmıştır.

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

Arsa ve konut stokları ve geçmiş yıl karlarında düzeltme

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

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

Raporlama dönemi sonu 31 Mart 2014 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 1'deki değişiklikler, 'Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması': devlet kredileri; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, Uluslararası finansal raporlama standartlarını ilk kez uygulayacaklar için piyasa faizinden düşük, devlet kredisinin nasıl muhasebeleştirileceği ile ilgili bilgi verir. Ayrıca 2008 yılında yayınlanan TMS 20'e ilaveler getirerek, daha önce UFRS finansal tablo hazırlayanlarında geçmişe dönük olarak, ilk defa TFRS hazırlayanlara tanınan imtiyazdan yararlanmasını sağlar.
- TFRS 7'deki değişiklik, 'Finansal araçlar': varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik Amerika Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri uyarınca finansal tablo hazırlayan kuruluşlarla, TFRS finansal tabloları hazırlayan kuruluşlar arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için yeni açıklamaları içermektedir.
- TFRS/UFRS 10, 'Konsolide finansal tablolar'; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 10'un amacı bir veya birden çok şirkette kontrolü bulunan bir şirketin konsolide finansal tabloları sunması için konsolide finansal tabloların sunumu ve hazırlamasıyla ilgili esasların belirlenmesidir. Kontrole ilişkin esasların belirlenmekte ve konsolidasyonun temeli olan kontroller hazırlanmaktadır. Yatırımcı iştirakini kontrol ediyorsa ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekmektedir. Kontrol esasının uygulanmasına yönelik düzenlemeler yatırımcının iştirakini kontrol etmesi ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekliliğini tanımlamıştır.
- TFRS 11, Müşterek anlaşmalar ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11 daha gerçekçi bir yaklaşımla şirketin yasal düzenlemeleri yerine müşterek anlaşmalara ilişkin haklar ve yükümlülükler odaklanmıştır. İki tür müşterek anlaşma bulunmaktadır: Müşterek faaliyet ve iş ortaklığı. Müşterek faaliyet, müşterek katılımcının anlaşmaya ilişkin hak ve yükümlülükler sahip olmasında ortaya çıkmaktadır ve bundan dolayı paylarına ait varlıklar yükümlülükler, gelir ve giderleri muhasebeleştirir. İş ortaklığı, iş ortağının düzenlemeye göre net varlıklar üzerindeki haklara sahip olmasıyla ortaya çıkmaktadır ve bu payların özkaynak muhasebeleştirilmesi yapılmaktadır. İş ortaklığında oransal konsolidasyona izin verilmemektedir.
- TFRS 12, 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 12, müşterek anlaşmalar, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar dahil olmak üzere her çeşit yatırım ile ilgili yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemiştir.
- TFRS 13, 'Gerçeğe uygun değer ölçümlemesi' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değerlerin tam bir tanımını yaparak ve karmaşıklığın azalmasını ve tek kaynaklı gerçeğe uygun ölçümün ve dipnot açıklama gerekliliğini TFRS üzerinden kesin tanımlamalar yaparak sağlamayı amaçlamıştır. UFRS ve Amerika GKGMS ile arasında uyumu sağlarken ilgili standartlarda varolan gerçeğe uygun değerlerin uygulama ile ilave zorunluluklar getirmeyip; yalnızca uygulamaya yönelik açıklık getirmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

- TFRS 10,11 ve 12 geçiş rehberindeki değişiklik; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10, 11 ve 12’de karşılaştırmalı bilginin sadece bir önceki dönemle ilgili verilmesini sağlayan sınırlama getirmiştir. Konsolide edilmeyecek şekilde yapılandırılmış işletmelerde ilgili açıklamalar için, ilgili değişiklikler, TFRS 12 öncesi dönemler için karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğunu kaldırmak için uygulanacaktır.
- Yıllık iyileştirmeler 2011; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yıllık iyileştirmeler, 2009-2011 raporlama dönemi içinde beş başlığı içerir. Bu değişiklikler:
 - TFRS 1, ‘Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması’
 - TMS 1, ‘Finansal tabloların sunumu’
 - TMS 16, ‘Maddi duran varlıklar’
 - TMS 32, ‘Finansal Araçlar; Sunumları’
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’
- TFRS 27 (revize 2011), ‘Bireysel finansal tablolar’; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Daha önce TMS 27’de yer alıp şimdi TFRS 10’da yer alan kontrol tanımı dışında, bireysel finansal tablolar hakkında bilgi verir.
- TMS 28 (revize 2011), ‘İştirakler ve iş ortaklıkları’; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11’in yayımlanmasına müteakip TMS 28 (düzeltme 2011) iş ortaklıklarının ve iştiraklerin özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekliliğinin getirmiştir.
- TFRYK 20, 'Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj)' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorumlama yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetinin muhasebeleştirilmesini ortaya koyar. Bu yorumlama, TFRS raporlaması yapan madencilik şirketlerinin, varlıkların bir cevher kütlenin belirlenebilir bir bileşenine atfedilememesi durumunda, mevcut dekapaj varlıklarının açılış geçmiş yıl karlarından silinmesini de gerektirebilir.
- TMS 19’daki değişiklik: ‘‘Çalışanlara sağlanan faydalar’’; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik koridor yöntemini ortadan kaldırır ve finansman maliyetinin net fon bazına göre hesaplanmasını öngörür.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak 1 Nisan 2014 tarihinden sonra yürürlüğe girecek olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 32’deki değişiklik, "Finansal Araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi’; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 ‘Finansal Araçlar: Sunum’ uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TMS 36’daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin’; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

- TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların devredilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- 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 katkılarının hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2; Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16; Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar: UMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1; "UFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- TFRS 9 "Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm"; 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir. Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

- TFRS 9'daki değişiklik, "Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi" .Bu değişiklik TFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.
- TFRYK 21 - TMS 37, "Zorunlu vergiler"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DİPNOT 4 – DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 404.220 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 533.610 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 172.158 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 361.452 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısmı kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 7.108 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

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

Şirket önceki dönem mali tablolarında Dipnot 3.1'de detaylandırıldığı üzere bazı düzeltme ve sınıflamalar yapmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	53	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	108.723	98.455
- Vadeli mevduat	5.319.533	4.700.613
Diğer	6.389	4.713
	5.434.698	4.803.784

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	115.165	103.171
1 aya kadar	5.319.533	4.700.613
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(6.389)	(4.713)
	5.428.309	4.799.071

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
	(%)	(%)
TL	9,51	7,49

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Nakit ve nakit benzerleri	5.434.698	4.803.784
Eksi: Faiz tahakkukları	(15.538)	(14.560)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(400.511)	(488.119)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(636)	(3.008)
	5.018.013	4.298.097

(*) 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. 400.511 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 5.753 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	68.182	626.338
Özel tertip devlet tahvili (*)	16.767	18.267
	84.949	644.605

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 9). 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sırasıyla 16.767 TL, 18.267 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Mart 2014 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 68.182 TL (31 Aralık 2013: 626.338 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Mart 2014 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı % 8,81 (31 Aralık 2013: % 8,26)'dir. 31 Mart 2014 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2013: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	177.746	175.635
	177.746	175.635
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	554.000	594.000
	554.000	594.000

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
2015	120.000	160.000
2016	220.000	220.000
2017 ve sonrası	214.000	434.000
	554.000	594.000

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
3 aydan kısa	57.746	55.635
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	554.000	594.000
	731.746	769.635

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	275.675	237.312
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	203.305	253.530
Arsa satışlarından alacaklar	85.689	105.620
Alacak senetleri	47.759	65.842
Kiracılardan alacaklar	1.823	1.830
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	5	57
Diğer	382	384
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(2.276)	(3.474)
	612.362	661.101
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.732)
	612.362	661.101

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.126.506	1.081.555
Arsa satışlarından alacaklar	44.076	42.629
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(41.583)	(43.871)
	1.128.999	1.080.313

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	502.287	569.133
Yüklenici firma vadeli mevduat		
faiz tahakkukları (*)	38.190	33.505
Ticari borçlar	10.226	5.127
	550.703	607.765

Uzun vadeli ticari borçlar

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	389.939	388.170
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	98.904	103.092
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	6.240	6.575
Resmi dairelerden alacaklar	6.213	6.212
Diğer	43	88
	501.339	504.137

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 63.506 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 17).

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	171	171
	171	171

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	407.542	408.996
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Gelecek aylara ait gelirler (**)	59.125	57.499
Ödenecek vergi ve fonlar	20.108	3.606
İlişkili taraflara borçlar	14	18
Diğer	7.704	11.508
	583.245	570.379

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 20) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2013: 88.752 TL).

(**) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutların satışından kaynaklanan toplam 249.222 TL'lik tutarın 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 58.505 TL'lik kısım kısa vadeli diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir. Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı yada bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir (Dipnot 20).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	2.441	(797)	389.814
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	18.267	-	(1.500)	16.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	7.642	(9.240)	961
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			407.542
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(407.542)
	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2013
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	374.197	3.475	(604)	377.068
Özel tertip DİBS	34.617	-	(3.500)	31.117
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	18.116	(19.019)	1.553
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			409.738
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(409.738)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	477.557	256.353
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	242.310	145.129
Maliyet	245.181	148.013
Değer düşüklüğü	(2.871)	(2.884)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	101.741	38.784
	821.608	440.266
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	2.373.053	2.373.053
Maliyet	2.407.349	2.407.349
Değer düşüklüğü	(34.296)	(34.296)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.054.882	2.406.746
KİK ile projelendirilmiş arsalar	432.213	377.102
İnşaatı devam eden diğer projeler	15.072	11.795
	4.875.220	5.168.696

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Dönem başı, 1 Ocak	37.180	43.635
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	20	8.731
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	(238)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(33)	(784)
Dönem sonu, 31 Mart	37.167	51.344

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	67.826	59.996
Maliyet giderleri karşılığı	31.964	31.940
	99.790	91.936

31 Mart 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	59.996	60.508
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	13.611	11.567
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.781)	-
Dönem sonu, 31 Mart	67.826	72.075

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	73.170	70.625
Gelir tahakkukları	41.082	38.001
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (*)	25.533	25.533
Vergi dairesinden alacaklar (**)	28.235	12.495
Devreden KDV	-	5.840
Diğer	93	47
	168.113	152.541

(*) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 31 Mart 2014 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.886.590	2.001.157
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	548.141	544.248
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	405.368	391.507
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	64.735	64.735
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.186	36.434
	2.942.020	3.038.081

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

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

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 20).

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	1.844	1.797
	1.844	1.797

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Satış gelirleri		
Arsa satışları	404.220	352.366
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	404.220	53.106
<i>Arsa satışları</i>	-	299.260
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	16.889	21.675
Diğer gelirler	661	585
	421.770	374.626
Satış iadeleri	(15)	(23)
Satış iskontoları	-	(68)
Net satış gelirleri	421.755	374.535
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(142.458)	(67.648)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(142.458)	(39.575)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	(28.073)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(11.271)	(16.358)
Diğer maliyetler	-	(159)
	(153.729)	(84.165)
Brüt Kar	268.026	290.370

DİPNOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	40.885	24.083
İptal edilen dava karşılıkları	5.781	-
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	3.493	1.240
Projelerden gecikme faiz gelirler	2.070	1.001
Devir komisyon gelirleri	1.258	321
Doğalgaz ve aidat gelirleri	494	31
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	423	383
İhale şartname satış gelirleri	86	104
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	33	-
İrad kaydedilen teminat gelirleri	-	5
Diğer	2.479	1.191
	57.002	28.359

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(13.611)	(11.567)
Mahkeme masrafları	(416)	(670)
Vade farkı iptalleri	(137)	(153)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(20)	(7.709)
Diğer	(285)	(229)
	(14.469)	(20.328)

DİPNOT 17 – FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	105.913	12.362
	105.913	12.362

DİPNOT 18 – FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(19.653)	(12.383)
Banka komisyon giderleri	(164)	(730)
Kur farkı giderleri	(83)	(38)
	(19.900)	(13.151)

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2014 itibarıyla devlet bankalarında 5.033.945 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 4.455.051 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 104.928 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Mart 2013: 12.268 TL). Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	5	57
	5	57
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş. O.G.	5.551	5.550
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	689	1.025
	6.240	6.575

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar

Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	3	3
	64.735	64.735

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

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	859
	-	859

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	664	85
Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi	17	14
	681	99

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:

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	287	299
	287	299

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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. Ek Rapor tamamlanmış olup raporun incelenmesi için bir aylık ek süre alınmış olup duruşma 11 Haziran 2014 tarihine bırakılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 9)'de takip edilen 63.506 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) alacak, konut satışlarından olan ve "Kısa vadeli ertelenmiş gelirler" (Dipnot 13)'te takip edilen 37.186 TL (31 Aralık 2013: 36.434 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait 249.222 TL'lik satış tutarının 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 58.505 TL (31 Aralık 2013: 190.796 TL), "Kısa vadeli diğer borçlar" (Dipnot 9)'de gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

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

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

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor temin edilmiş olup incelenmesi için duruşma 26 Haziran 2014 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	2.212.056	2.385.590
Alınan ipotekler	52.007	52.086
	2.264.063	2.437.676

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

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

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.482	7.901
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		-
Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı		-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
	7.482	7.901

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı; İstanbul İli, Başakşehir İlçesinde 9 adet 547.300,77 m² yüzölçümlü, Ankara İli, Çankaya-Etimesgut-Yenimahalle İlçelerinde 5 adet 493.453,80 m² yüzölçümlü, Kocaeli İli, Derince İlçesinde 1 adet 72.620,00 m² yüzölçümlü olmak üzere; toplam 15 adet 1.113.374,57 m² yüzölçümlü arsaların, 1.530.909.640 TL bedel ile Şirket nezdinde portföye dahil edilmesine yönelik, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile protokol imzalanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

2. Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 1.060.537 TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarında yer alan net dönem karı ise 1.230.196 TL'dir. Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılmış olan Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe toplamı 195.618 TL olup, söz konusu tutar, ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 1.230.196 TL net dönem karından, % 5 oranında (61.510 TL) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 1.230.196 TL tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak 61.510 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 1.168.686 TL tutarın % 40,0261'i olan 467.780 TL'nin Birinci Temettü olarak dağıtılmasına, ortaklara dağıtılacak toplam 467.780 TL kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin % 5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda birine isabet eden 27.778 TL tutarın, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, Şirketin yasal kayıtlarına göre kalan 673.128 TL karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına, Şirket'in pay sahiplerine net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 467.780 TL kar payının, Şirket'in pay sahiplerinin maliki bulundukları Şirket paylarının 2013 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,1231 TL (Tam TL) olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının 26 Mayıs 2014 tarihinde yapılmasının Olağan Genel Kurul'a teklif edilmesi kararı alınmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.119.136	4.960.270
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.700.449	5.612.599
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.822.237	2.898.113
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.641.822	13.470.982
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	731.746	769.635
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.653.474	8.353.608
	Diğer Kaynaklar		4.256.602	4.347.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.641.822	13.470.982
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	582.706	658.269
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.017.960	4.298.094
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	635.293	635.293
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	7.482	7.901
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	36.192	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	46%	47%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	33%	32%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	5%	5%	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9%	9%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	33%	27%	<10%

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

.....

01.01 - 31.03.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

1	<table> <tr> <th colspan="2">GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</th></tr> <tr> <td>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</td><td>Istanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ (Seyrantepe) Projesi</td></tr> <tr> <td>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</td><td>Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</td><td>Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPOR TARİHİ</td><td>13.03.2014</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</th></tr> <tr> <td>TAPU BİLGİLERİ</td><td>Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 906 Ada 3 Parsel</td></tr> <tr> <td>MEVCUT KULLANIM</td><td>Parsel boş durumda olup, üzerinde konut + ticaret projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.</td></tr> <tr> <td>İMAR DURUMU</td><td>TİCARET ALANI E:1,50 Hmaks: Serbest</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</th></tr> <tr> <td>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ</td><td>33.905.598,09 TL</td></tr> <tr> <td>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ</td><td>33.600.000,00 TL</td></tr> <tr> <td>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ</td><td>129.592.356,00 TL</td></tr> <tr> <td>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 20.09.2013 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ</td><td>51.520.000,00 TL</td></tr> <tr> <td>PROJE BÜNYESİNDEKİ 220 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ</td><td>84.932.113,80 TL</td></tr> </table>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ		DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Istanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ (Seyrantepe) Projesi	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	13.03.2014	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 906 Ada 3 Parsel	MEVCUT KULLANIM	Parsel boş durumda olup, üzerinde konut + ticaret projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.	İMAR DURUMU	TİCARET ALANI E:1,50 Hmaks: Serbest	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	33.905.598,09 TL	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	33.600.000,00 TL	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	129.592.356,00 TL	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 20.09.2013 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	51.520.000,00 TL	PROJE BÜNYESİNDEKİ 220 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	84.932.113,80 TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ																															
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Istanbul Başakşehir Kayabaşı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ (Seyrantepe) Projesi																														
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.																														
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.																														
RAPOR TARİHİ	13.03.2014																														
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ																															
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 906 Ada 3 Parsel																														
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş durumda olup, üzerinde konut + ticaret projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.																														
İMAR DURUMU	TİCARET ALANI E:1,50 Hmaks: Serbest																														
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)																															
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	33.905.598,09 TL																														
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	33.600.000,00 TL																														
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	129.592.356,00 TL																														
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 20.09.2013 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	51.520.000,00 TL																														
PROJE BÜNYESİNDEKİ 220 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	84.932.113,80 TL																														
2	<table> <tr> <th colspan="2">GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</th></tr> <tr> <td>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</td><td>Bahçetepe Projesi</td></tr> <tr> <td>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</td><td>Emlak Konut GYO A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</td><td>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPOR TARİHİ</td><td>14.02.2014</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</th></tr> <tr> <td>TAPU BİLGİLERİ</td><td>Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1357 ada, 1 no'lu parsel ile 900 ada 3 no'lu parsel</td></tr> <tr> <td>MEVCUT KULLANIM</td><td>İnşaat işleri devam etmektedir.</td></tr> <tr> <td>İMAR DURUMU</td><td> 1357 ada 1 parsel; 1/1000 ölçekli "19.06.2012 onay tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında T-1 (Ticaret+Hizmet) Alanında kalmakta olup, Emsal(E): 2,00 H: serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir. 540 ada 4 parsel; 1/1000 ölçekli "09.05.2013 onay tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Rekreatyon Alanı </td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</th></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</td><td>275.860.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</td><td>134.255.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri</td><td>670.430.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</td><td>174.310.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Proje bünyesindeki 220 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri</td><td>154.576.000,-TL</td></tr> </table>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ		DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçetepe Projesi	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	14.02.2014	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1357 ada, 1 no'lu parsel ile 900 ada 3 no'lu parsel	MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.	İMAR DURUMU	1357 ada 1 parsel; 1/1000 ölçekli "19.06.2012 onay tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında T-1 (Ticaret+Hizmet) Alanında kalmakta olup, Emsal(E): 2,00 H: serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir. 540 ada 4 parsel; 1/1000 ölçekli "09.05.2013 onay tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Rekreatyon Alanı	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	275.860.000,-TL	Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	134.255.000,-TL	Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	670.430.000,-TL	Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	174.310.000,-TL	Proje bünyesindeki 220 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	154.576.000,-TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ																															
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bahçetepe Projesi																														
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.																														
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.																														
RAPOR TARİHİ	14.02.2014																														
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ																															
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1357 ada, 1 no'lu parsel ile 900 ada 3 no'lu parsel																														
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.																														
İMAR DURUMU	1357 ada 1 parsel; 1/1000 ölçekli "19.06.2012 onay tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında T-1 (Ticaret+Hizmet) Alanında kalmakta olup, Emsal(E): 2,00 H: serbest olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir. 540 ada 4 parsel; 1/1000 ölçekli "09.05.2013 onay tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Rekreatyon Alanı																														
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)																															
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	275.860.000,-TL																														
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	134.255.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri	670.430.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	174.310.000,-TL																														
Proje bünyesindeki 220 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	154.576.000,-TL																														
3	<table> <tr> <th colspan="2">GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</th></tr> <tr> <td>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</td><td>Sehrizar Konakları Projesi</td></tr> <tr> <td>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</td><td>Emlak Konut GYO A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</td><td>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPOR TARİHİ</td><td>06.03.2014</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</th></tr> <tr> <td>TAPU BİLGİLERİ</td><td>Istanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 Pafta, 1326 Ada, 49-598,69 m2 yüzölçümlü 60 no'lu parsel</td></tr> <tr> <td>MEVCUT KULLANIM</td><td>İnşaat işleri tamamlanmıştır.</td></tr> <tr> <td>İMAR DURUMU</td><td>Konut Alanı, TAKS: 0,13 ve Hmax: 9,50 m (3 kat)</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</th></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</td><td>399.055.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</td><td>241.545.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri</td><td>501.030.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</td><td>250.515.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Proje bünyesinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri</td><td>10.342.000,-TL</td></tr> </table>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ		DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sehrizar Konakları Projesi	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	06.03.2014	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 Pafta, 1326 Ada, 49-598,69 m2 yüzölçümlü 60 no'lu parsel	MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri tamamlanmıştır.	İMAR DURUMU	Konut Alanı, TAKS: 0,13 ve Hmax: 9,50 m (3 kat)	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	399.055.000,-TL	Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	241.545.000,-TL	Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	501.030.000,-TL	Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	250.515.000,-TL	Proje bünyesinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	10.342.000,-TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ																															
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sehrizar Konakları Projesi																														
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.																														
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.																														
RAPOR TARİHİ	06.03.2014																														
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ																															
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 Pafta, 1326 Ada, 49-598,69 m2 yüzölçümlü 60 no'lu parsel																														
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri tamamlanmıştır.																														
İMAR DURUMU	Konut Alanı, TAKS: 0,13 ve Hmax: 9,50 m (3 kat)																														
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)																															
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	399.055.000,-TL																														
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	241.545.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	501.030.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	250.515.000,-TL																														
Proje bünyesinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	10.342.000,-TL																														
4	<table> <tr> <th colspan="2">GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</th></tr> <tr> <td>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</td><td>Kartal Projesi</td></tr> <tr> <td>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</td><td>Emlak Konut GYO A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</td><td>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPOR TARİHİ</td><td>27.03.2014</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</th></tr> <tr> <td>TAPU BİLGİLERİ</td><td>Istanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel, 9048 ada 2 no'lu parsel ve 9049 ada 1 no'lu parsel</td></tr> <tr> <td>MEVCUT KULLANIM</td><td>Hafriyat işleri devam etmektedir.</td></tr> <tr> <td>İMAR DURUMU</td><td>Bkz. Rapor içeriği</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</th></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</td><td>244.895.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</td><td>238.700.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri</td><td>1.337.340.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</td><td>534.935.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Proje bünyesinde yer alan 1.463 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri</td><td>675.887.000,-TL</td></tr> </table>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ		DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kartal Projesi	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	27.03.2014	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel, 9048 ada 2 no'lu parsel ve 9049 ada 1 no'lu parsel	MEVCUT KULLANIM	Hafriyat işleri devam etmektedir.	İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	244.895.000,-TL	Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	238.700.000,-TL	Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	1.337.340.000,-TL	Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	534.935.000,-TL	Proje bünyesinde yer alan 1.463 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	675.887.000,-TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ																															
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kartal Projesi																														
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.																														
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.																														
RAPOR TARİHİ	27.03.2014																														
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ																															
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel, 9048 ada 2 no'lu parsel ve 9049 ada 1 no'lu parsel																														
MEVCUT KULLANIM	Hafriyat işleri devam etmektedir.																														
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor içeriği																														
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)																															
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	244.895.000,-TL																														
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	238.700.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	1.337.340.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	534.935.000,-TL																														
Proje bünyesinde yer alan 1.463 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	675.887.000,-TL																														
5	<table> <tr> <th colspan="2">GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</th></tr> <tr> <td>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</td><td>Sarphan Finanspark Projesi</td></tr> <tr> <td>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</td><td>Emlak Konut GYO A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</td><td>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPOR TARİHİ</td><td>24.03.2014</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</th></tr> <tr> <td>TAPU BİLGİLERİ</td><td>Istanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada, 5 no'lu parsel</td></tr> <tr> <td>MEVCUT KULLANIM</td><td>İnşaat işleri devam etmektedir.</td></tr> <tr> <td>İMAR DURUMU</td><td>T1 "Ticaret Alanı" Emsal (E): 2,50 ve Hmax: Serbest</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</th></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</td><td>284.090.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</td><td>128.430.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri</td><td>462.500.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</td><td>173.440.000,-TL</td></tr> <tr> <td>31 adet bağımsız bölümün bugünkü toplam pazar değeri</td><td>59.623.600,-TL</td></tr> </table>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ		DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarphan Finanspark Projesi	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	24.03.2014	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada, 5 no'lu parsel	MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.	İMAR DURUMU	T1 "Ticaret Alanı" Emsal (E): 2,50 ve Hmax: Serbest	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	284.090.000,-TL	Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	128.430.000,-TL	Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	462.500.000,-TL	Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	173.440.000,-TL	31 adet bağımsız bölümün bugünkü toplam pazar değeri	59.623.600,-TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ																															
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarphan Finanspark Projesi																														
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.																														
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.																														
RAPOR TARİHİ	24.03.2014																														
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ																															
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada, 5 no'lu parsel																														
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir.																														
İMAR DURUMU	T1 "Ticaret Alanı" Emsal (E): 2,50 ve Hmax: Serbest																														
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)																															
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	284.090.000,-TL																														
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	128.430.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	462.500.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	173.440.000,-TL																														
31 adet bağımsız bölümün bugünkü toplam pazar değeri	59.623.600,-TL																														
6	<table> <tr> <th colspan="2">GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</th></tr> <tr> <td>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</td><td>Tahincioğlu Projesi</td></tr> <tr> <td>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</td><td>Emlak Konut GYO A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</td><td>Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</td></tr> <tr> <td>RAPOR TARİHİ</td><td>03.03.2014</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</th></tr> <tr> <td>TAPU BİLGİLERİ</td><td>Istanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada, 6 no'lu parsel ile 3334 ada 5 no'lu parsel</td></tr> <tr> <td>MEVCUT KULLANIM</td><td>İnşaat işleri devam etmektedir. (Hafriyat)</td></tr> <tr> <td>İMAR DURUMU</td><td>Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı Emsal (E): 1,50</td></tr> <tr> <th colspan="2">DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</th></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</td><td>116.835.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</td><td>107.550.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri</td><td>530.165.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</td><td>191.920.000,-TL</td></tr> <tr> <td>Proje bünyesinde yer alan 362 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri</td><td>502.524.000,-TL</td></tr> </table>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ		DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tahincioğlu Projesi	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	03.03.2014	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada, 6 no'lu parsel ile 3334 ada 5 no'lu parsel	MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir. (Hafriyat)	İMAR DURUMU	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı Emsal (E): 1,50	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	116.835.000,-TL	Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	107.550.000,-TL	Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	530.165.000,-TL	Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	191.920.000,-TL	Proje bünyesinde yer alan 362 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	502.524.000,-TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ																															
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tahincioğlu Projesi																														
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.																														
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.																														
RAPOR TARİHİ	03.03.2014																														
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ																															
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3331 ada, 6 no'lu parsel ile 3334 ada 5 no'lu parsel																														
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri devam etmektedir. (Hafriyat)																														
İMAR DURUMU	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı Emsal (E): 1,50																														
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)																															
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	116.835.000,-TL																														
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	107.550.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	530.165.000,-TL																														
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	191.920.000,-TL																														
Proje bünyesinde yer alan 362 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	502.524.000,-TL																														

01.01 - 31.03.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

7 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	3525 ada 5 no'lu parsel Avrupa Konutları TEM-2 Projesi üzerinde yer alan 34 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespiti
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.03.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 3525 Ada 5 No.lu Parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşaat işleri devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Ticaret + Hizmet Alanı Emsal:2,50 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ (3525 ada 5 parsel için)	68.113.664,60 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ (3525 ada 5 parsel için)	51.500.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (3525 ada 5 parsel için)	250.078.060,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ (3525 ada 5 parsel için)	75.023.418,00 TL
PROJE BÜNYESİNDEKİ 34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİDURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	55.972.143,00 TL

8 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	1istanbul Projesi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.03.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 520 ada 2 no'lu parsel, 521 ada 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	İnşaat işleri tamamlanmıştır
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
Proje arsalarının pazar değeri	90.465.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	310.950.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	311.235.000,-TL
Proje bünyesinde yer alan 15 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	3.637.200,-TL

9 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 2.BÖLGE KONUT PROJESİ EVORA İSTANBUL (2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.01.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BAKINIZ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	MEVCUTTA PARSEL ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMAKTADIR.
İMAR DURUMU	BAKINIZ DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	109.337.214,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	283.494.077,64 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	109.337.214,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	537.264.006,96 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	175.416.698,27 TL
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	21.212.599,50 TL

01.01 - 31.03.2014 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Spradon Quartz Projesi 3 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.03.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 217 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 44 no'lu bağımsız bölüm ile 563 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 48 ve 78 no'lu bağımsız bölümler
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (Hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
3 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	481.500 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Mavişehir Evleri 3 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.02.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25696 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B Blok, 54 Giriş 21 bağımsız bölüm no'lu mesken, D Blok, 52 Giriş, 42 bağımsız bölüm no'lu mesken, 26023 Ada, 3 no'lu parsel üzerinde C Blok, 7 Giriş 1 bağımsız bölüm no'lu mesken
MEVCUT KULLANIM	Daireler boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı 25696 Ada, 1 Parsel Emsal (E): 1,20 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest 26023 Ada, 3 Parsel Emsal (E): 1,50 ve Bina Yüksekliği (Hmax): Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
3 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	1.130.000 TL

EK - 3
İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	31 Mart 2014 Tarihi İtibariyle İlerleme Seviyesi
1	ATAŞEHİR RESİDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
2	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kesin Kabul Yapıldı.
3	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
4	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
5	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
6	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
7	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	Geçici Kabul Yapıldı
8	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 93,14
9	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 91,65
10	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 16,95
11	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	Geçici Kabul Yapıldı
12	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul Yapıldı.
13	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
14	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANİYE	% 66,24
15	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Kesin Kabul Yapıldı.
16	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Kesin Kabul işlemleri devam ediyor.
17	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	% 56,15
18	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	% 62,47
19	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul Yapıldı
20	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Tapu devri yapıldı.
21	KARTAL	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00
22	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	% 64,61
23	KÖRKEZKENT 3	İZMİR	KÖRFEZ	% 43,31
24	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 0,00
25	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 16,67
26	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 0,00
27	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
28	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
29	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
30	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
31	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul Yapıldı.
32	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
33	KENTPLUS MİMARŞİNAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
34	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
35	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul Yapıldı.
36	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul Yapıldı.
37	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
38	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
39	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
40	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
41	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.

EK - 3
İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ TABLOSU

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	31 Mart 2014 Tarihi İtibariyle İlerleme Seviyesi
42	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
43	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul Yapıldı
44	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul Yapıldı.
45	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul Yapıldı.
46	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul Yapıldı.
47	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 24,16
48	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Geçici Kabul Yapıldı
49	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
50	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	%59,03
51	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
52	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul Yapıldı.
53	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
54	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul Yapıldı.
55	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
56	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul Yapıldı
57	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	% 82,59
58	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı.
59	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kesin Kabul Yapıldı.
60	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul Yapıldı.
61	BATİŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZİ	% 52,14
62	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 18,54
63	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul Yapıldı.
64	SPRADON VADİ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul Yapıldı
65	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 21,56
66	BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 49,10
67	KÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	% 0,00
68	BULVAR İSTANBUL	İSTANBUL	İKİTELLİ	% 6,16
69	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	% 17,10
70	AVCILAR KAPADIK	İSTANBUL	AVCILAR	% 0,00
71	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	% 0,00
72	SEYRANŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
73	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 28,84
74	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 31,15
75	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 16,82
76	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 10,42
77	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 10,87
78	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 16,11
79	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 4	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 17,84
80	KAYABAŞI 3. ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00
81	BAHÇEKENT FLORA	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 0,00

EK - 4
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU
(31.03.2013)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
TOWERLAND A BLOK + TİCARET BLOĞU PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	1.750,48	31.05.2000	1.824.979,02	14.494.095,00	Kısmi Geçerli Kabul Yapıldı. 12 Adet Ticari bölümün arsa faturası kesilmedi. Satış bedeli toplamı 30.838.500,00 TL olup, Şirket payı (%47) vardır.
MERIDIAN PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE (VARYAP VARLIBAŞLAR)	23.589,72	31.05.2000	1.695.220,06	17.467.205,09	Yapı ruhsatı alındı.
SOYAK PARK APARTS PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP (SOYAK YAPI İNŞAAT)	19.267,33	02.12.2009	7.794.591,14	20.294.799,83	Yapı ruhsatı alındı
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP (YENİ SARP - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	20.714,48	31.05.2000	14.029.881,40	184.555.306,00	Yapı ruhsatı alındı
DUMANKAYA MİSK PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP (DUMANKAYA İNŞAAT)	30.294,51	16.08.2007	27.862.311,74	82.502.500,00	Yapı ruhsatı alındı
METROPOL İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP (VARYAP VARLIBAŞLAR - GAP İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	99.108,08	31.05.2000	246.165.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 1 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	125.318,76	04.10.2010	48.622.204,50	163.000.056,60	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 2 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	125.066,79	04.10.2010	48.403.843,02	163.903.000,00	Yapı ruhsatı alındı
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKLİTAŞ (VİATRANS - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ)	22.059,51	11.02.2008	230.118.122,39	423.729.947,91	Yapı ruhsatı alındı
BATİŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZİ HABİBİLER İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	165.326,57	19.09.2008	344.481.387,15	436.515.314,92	Yapı ruhsatı alındı
AGAĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	222.549,42	30.09.2010	549.414.999,94	1.371.134.407,80	Yapı ruhsatı alındı
BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	209.362,14	01.12.2010 - 31.03.2011	88.025.290,63	165.100.000,00	Yapı ruhsatı alındı
ZEKERİYAKÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜH.)	343.062,46	02.03.2011	224.208.733,63	475.687.500,00	Projesin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KARTAL PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (DAP YAPI İNŞAAT)	53.687,97	22.04.2012	186.694.277,39	534.000.000,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı 14.03.2014 tarihinde alınmıştır.
AYAZMA 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	108.693,37	01.12.2010	107.553.273,25	202.440.000,00	Projesinin Sözleşmesi 02.04.2013 Tarihinde imzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013, Tadilat Ruhsat Tarihi 28.08.2013
GAZİOSMANPAŞA 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	24.716,89	30.07.2012	62.430.238,50	105.600.000,00	Projesin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde imzalanmıştır. Yapı Ruhsat Tarihi 16.09.2013
B.ATAŞEHİR 1.KISIM 6.BÖLGE PROJESİ-İST. ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE (TAHİNCİOĞLU-KOZKEN O.GİRİŞİMİ)	19.554,44	31.05.2000	7.131.240,59	190.231.000,00	Yapı ruhsatı alındı
KAPADIK PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	85.251,43	30.07.2012	79.298.587,28	148.400.000,00	Projesin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde imzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE (EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	41.161,52	30.07.2012	65.990.336,00	105.968.270,00	Projesin Sözleşmesi 02.08.2013 Tarihinde imzalanmamış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAYABAŞI 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2 ETAP (MAKRO - AK YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	23.170,60	30.07.2008	23.295.549,61	51.520.000,00	Projesin Sözleşmesi 23.09.2013 Tarihinde imzalanmamış olup, Yapı Ruhsatı 03/03/2014 Tarihinde Alınmıştır.
HOŞDERE 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL HOŞDERE 2. ETAP (İZKA İNŞAAT & DAĞ MÜHENDİSLİK ORTAK GİRİŞİMİ)	119.756,54	14.06.2011	47.064.237,81	80.832.000,00	Projesin Sözleşmesi 22.11.2013 Tarihinde imzalanmamış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAYABAŞI 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP (İNTAYA & İNTES ORTAK GİRİŞİMİ)	75.197,88	03.12.2012	88.794.095,91	188.760.000,00	Projesin Sözleşmesi 17.12.2013 Tarihinde imzalanmamış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ (İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	115.497,01	31/05/200	0,03	29.200.000,00	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.074.157,90		2.500.898.970,08	5.656.306.903,15	

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
STÜDYO24 PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (CATHAY - EPP ADI ORTAKLIĞI)	15.103,39	01.06.2009	13.408.401,71	18.828.245,35	Yapı ruhsatı alındı
UNIKONUT PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM (YENİ DOĞUŞ İNŞAAT)	24.506,00	02.08.2007	20.835.321,73	21.938.803,59	Yapı ruhsatı alındı
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	39.609,39		34.243.723,44	40.767.048,94	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			2.535.142.693,52	5.697.073.952,09	

Kamu İhale Kanununu Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M ²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadeş Ödemeleri	Açıklama
SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ (İLGİN İNŞAAT)	63.595,64	13.03.2007	46.474.843,05	Yapı ruhsatı alındı
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	61.613,42	25.02.2008	55.266.401,29	Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURİYAP İNŞAAT)	11.528,07	31.05.2000	8.249.390,36	Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	37.404,01	14.06.2011	53.982.206,97	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (İLGİN İNŞAAT)	76.702,91	14.06.2011	70.917.949,18	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	55.986,50	14.06.2011	24.200.201,07	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)
KAYABAŞI 1. ETAP 1. KISIM (TÜRKERLER İNŞAAT)	81.536,59	30.07.2012	93.783.592,10	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 12.08.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 2. KISIM (BİNBAY - ZİRVE ADI ORTAKLIĞI)	31.724,08	03.12.2012	37.500.986,43	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 29.07.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 3. KISIM (ALTINDAĞ İNŞAAT)	33.755,50	30.07.2012	51.236.504,27	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı
KAYABAŞI 1. ETAP 4. KISIM (MAKSEM YAPI - CENT YAPI İŞ ORTAKLIĞI)	38.624,32	03.12.2012	63.975.392,40	Yapı ruhsatı alındı (31.05.2013) Sözleşme 02.09.2013 Tarihinde imzalandı
İSTANBUL ESENLER KENTSEL DÖNÜŞÜM (ESKON)	56.841,92	10.03.2014	36.191.785,00	
ATGB PROJELERİ TOPLAMI	549.312,96		541.779.252,12	-
PROJELER TOPLAMI	2.663.080,25		3.076.921.945,64	5.697.073.952,09

EK - 5
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU
(31.03.2014)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2013	13.410.000,00
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	117,87	15.06.2010	91.066,22	31.12.2013	186.576,00
NOVUS RESIDENCE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	0	0,00	26.01.2010	0,00	31.12.2013	0,00
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	48	3.943,83	22.09.2011- 17.07.2012	12.979.597,34	31.12.2013	10.459.500,00
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	31.12.2012	805.413,49	31.12.2013	842.142,45
TUZLA 2 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	6	459,29	29.05.2013	340.665,04	31.12.2013	478.483,53
LÜLEBURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	1.188,23	07.05.2013	1.208.400,00	31.12.2013	1.200.112,30
BİRİSTANBUL PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	439	41.251,14	30.09.2013	107.975.737,52	31.12.2013	115.648.865,36
TUZLA 1 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ	3	247,03	12.12.2013	236.760,91	31.12.2013	272.432,21
TOWERLAND PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	109	15.643,65	31.10.2013	81.028.251,42	31.12.2013	81.087.000,00
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	453,63	23.11.2013	2.175.800,00	31.12.2013	2.175.800,00
MY WORLD EUROPE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	119	12.043,50	30.11.2013	35.286.674,55	31.12.2013	35.369.000,00
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	15	2.322,29	31.12.2013	3.057.414,28	31.12.2013	6.574.391,26
GEBZE 2 GÜZELLER PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ	1	97,77	20.03.2014	86.645,27	31.12.2013	103.468,76
BİNALAR TOPLAMI	747	80.419,11		248.526.819,86		267.807.771,87

EK - 6
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU
(31.03.2014)

KONUMU	Adet	M ²	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2013	309.074.234,54
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 13 ADET PARSEL	13	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	15.468.289,27	31.12.2013	36.386.000,00
İZMİR, UMURBEY MAHALLESİ'NDE ARSA	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2013	8.715.000,00
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2013	91.297.000,00
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 8 ADET PARSEL	8	112.687,34	25.02.2008	15.198.924,20	31.12.2013	33.699.911,75
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	10	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.12.2013	255.181.630,50
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 32 ADET PARSEL	32	183.231,23	21.03.2007	44.601.813,53	31.12.2013	46.418.501,20
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 13 ADET PARSEL	13	21.627,91	10.11.1992 - 23.12.1996 - 31.05.2000 - 31.12.2012	12.660,16	31.12.2013	13.121.304,84
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	16	277.090,03	06.10.2011 - 07.08.2012	60.366.144,21	31.12.2013	73.257.182,86
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	2	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2013	62.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 9 ADET PARSEL	5	10.020,76	22.04.2012	19.965.722,61	31.12.2013	20.737.115,80
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	8	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	119.762.612,88	31.12.2013	132.469.047,20
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 40 ADET PARSEL	40	239.267,21	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 -	195.173.899,98	31.12.2013	226.998.802,22
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 21 ADET PARSEL	16	240.332,78	14.06.2011 - 30.07.2012	150.856.585,29	31.12.2013	170.756.818,36
İSTANBUL, ÜMRANİYE'DE 7 ADET ARSA	4	17.067,99	01.11.2005	1.840.000,03	31.12.2013	10.546.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR 6 ADET PARSEL	2	98.476,77	30.07.2008 - 30.07.2012 - 03.12.2012	115.513.251,21	31.12.2013	117.679.740,15
İSTANBUL, TUZLA 4 ADET PARSEL	4	1.287,83	31.12.2012	0,04	31.12.2013	125.776,13
KIRKLARELİ, LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET PARSEL	1	3.615,00	31.12.2012	0,01	31.12.2013	89.290,00
İZMİR, KARŞIYAKA'DA 1 ADET PARSEL	1	2.787,00	30.12.2005	0,01	31.12.2013	840.000,00
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY'DE 12 ADET PARSEL	3	1.038,65	02.03.2011	1.849.266,37	31.12.2013	358.948,66
İSTANBUL, BEŞİKTAŞ'DA 1 ADET PARSEL	1	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	31.12.2013	1.200.000,00
İSTANBUL ŞİŞLİ'DE 3 ADET PARSEL	1	23,30	18.05.1990	50,49	31.12.2013	60.422,00
ANKARA, ÇANKAYA'DA 3 ADET PARSEL	3	525,00	31.08.1987	0,10	31.12.2013	531.076,00
İSTANBUL, BÜYÜKÇEKMECEDE 4009 NOLU PARSEL	1	78,10	28.04.2006	1,00	31.12.2013	12.000,00
KOCAELİ, GEBZE'DE 17 ADET PARSEL	17	4.746,73	29.06.2009 - 17.02.2010	0,17	31.12.2013	479.261,00
İSTANBUL, ZEYTİNBURNU KAZLI ÇEŞMEDE 2 ADET ARSA	2	127.920,00	24.04.2013	635.005.000,00	31.12.2013	725.700.000,00
İSTANBUL, ARNAVUKKÖY DURSUNLU'DA 14 ADET PARSEL	14	3.645.527,92	05.06.2013	333.309.400,26	31.12.2013	368.665.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 13 ADET ARSA	13	63.249,23	24.04.2013	112.267.383,25	31.12.2013	112.410.000,00
İZMİR URLA BADEMLERDE 1 ADET PARSEL	1	368.342,54	24.04.2013	19.536.888,32	31.12.2013	20.260.000,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	340	8.219.900,00		2.399.021.522,97		2.777.132.063,21

EK - 7
İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİLER
1	MY TOWERLAND *	15.09.2013	AKDENİZ
2	VARYAP MERİDİAN *	15.12.2012	VARYAP
3	KUASAR İSTANBUL	02.10.2014	VIATRANS ~ MEYDANBEY
4	METROPOL İSTANBUL	19.01.2015	VARYAP ~ GAP
5	SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR *	17.05.2013	SOYAK
6	SARPHAN FİNANS PARK	22.06.2014	EPP ~ YENİ SARP
7	BATİŞEHİR	07.10.2014	EGE YAPI ~ EPP
8	MASLAK 1453	15.05.2015	AKDENİZ
9	EVORA İSTANBUL DENİZ	04.08.2014	TEKNİK YAPI
10	EVORA İSTANBUL ADALAR MARMARA	04.08.2014	TEKNİK YAPI
11	DUMANKAYA MİKS	13.11.2014	DUMANKAYA
12	BAHÇETEPE İSTANBUL	15.05.2015	MAKRO ~ AKYAPI
13	KÖY	10.05.2017	SİYAHKALEM
14	FİNANS MERKEZİ	20.07.2016	İFM ~ AKDENİZ
15	İSTANBUL KARTAL	15.08.2016	DAP ~ ELTES
16	BULVAR İSTANBUL	08.10.2016	ÖZÜLKE ~ ÖZ-KAR
17	NİDAKULE ATAŞEHİR	02.03.2016	TAHİNCİOĞLU ~ KOZKEN
18	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	02.03.2016	ARTAŞ
19	AVCILAR KAPADIK	11.07.2016	BE-MA
20	FATİH YEDİKULE	08.05.2016	EGE YAPI ~ MYMETROPOL ~ SENA ~ BUKTOR
21	KAYABAŞI 2.ETAP	14.03.2016	MAKRO ~ AKYAPI
22	HOŞDERE 2. ETAP	01.12.2016	İZKA ~ DAĞ ~ SİTAR
23	KAYABAŞI 3. ETAP	02.01.2017	İNTAYA ~ İNTES

* İşaretlenmiş projelerde süre tablosuna göre işin imalat bitim tarihi süresinin aşılması sebebiyle yükleniciler cezalı olarak çalışmaktadırlar.

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE İSMİ	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİLER
1	UNİKONUT	29.04.2015	YENİ DOĞUŞ
2	STUDIO 24	17.05.2014	EPP ~ CATHAY

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ANAHTAR TESLİMİ GÖTÜRÜ BEDEL PROJE USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)	YÜKLENİCİLER
1	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI	20.07.2014	ILGIN
2	KÖRFEZKENT 3	19.12.2015	MUSTAFA EKŞİ ~ AYDUR
3	RESMİ KURUM BİNASI	09.05.2014	TURYAPI
4	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	07.12.2015	EGEMEN
5	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	16.03.2016	ILGIN
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	07.12.2015	ZEK-SAN
7	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2	06.10.2015	BİNBAY ~ ZİRVE
8	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 1	01.02.2016	TÜRKERLER
9	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 3	20.02.2016	ALTINDAĞ
10	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 4	20.02.2016	MAKSEM ~ CENT

EK - 8

DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

N o	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SKYTOWERS TOWERLAND PROJESİ+ TİCARET BLOĞU (AKDENİZ İNŞ.)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
2	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" VARYAP MERIDIAN PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
3	"İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EGE YAPI-ARCTON-E.P.P) BATIŞEHİR PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
4	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ISPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"(YENİ DOĞUŞ) UNICONUT PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
5	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ISPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"525/2 PARSEL (CATHAY-E.P.P) STÜDYO 24	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
6	"İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (YENİSARP-E.P.P) SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
7	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ-2	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
8	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ-1	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
9	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (VARYAP-GAP) METROPOL PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
10	"İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 10622 ADA 1 PARSEL (AKDENİZ İNŞ.) 5322 ADET BAĞ. BÖL.(MASLAK 1453)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
11	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 800/11 PARSEL (DUMANKAYA İNŞ.) DUMANKAYA MİKS PROJESİ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
12	"İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ESKİ TEKEL LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ 1199/230 PARSEL (VIATRANS-MEYDANBEY)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
13	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (MAKRO-AKYAPI) BAHÇETEPE-İSTANBUL	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
14	"İSTANBUL SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI KONUT İLE ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" 4 adet parsel (PROJE)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
15	"KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP KONUT, SOSYAL DONATI İLE ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" 2 adet parsel (PROJE)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
16	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
17	"İSTANBUL HOŞDERE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
18	"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"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
19	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BULVAR İSTANBUL) Özülke	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
20	"İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ" (3331 ADA 5 PARSEL)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
21	"İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEM-2) ARTAŞ	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
22	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 6. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TAHİNCİOĞLU-KOZKEN)	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
23	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATLARI İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
24	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İLE ADA İÇİ ALT. VE ÇEVRE DÜZEN. İŞLERİ, GENEL ALT YAPI İM.YOL. İNŞ. İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
25	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 3.KISIM KONUT, OKUL İLE ADA İÇİ ALTYAPI ve ÇEVRE DÜZ. İNŞ. İŞİ"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
26	"İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 4.KISIM KONUT İLE ADAİÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE"	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
27	"İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (SİYAH KALEM) (9 adet Parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
28	"İSTANBUL KARTAL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (ELTES İNŞ.-DAP YAPI İNŞ.) (4 adet Parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
29	"İSTANBUL AVCILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BE-MA İNŞ.) (1 adet parsel) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
30	"İSTANBUL FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (EGE YAPI-MYMETROPOL-SENA-BUKTOR) 2384 ada 4 parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
31	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 536/3 1 adet parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
32	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İntaya-İntes İnş. 3 adet parsel PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
33	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 5 adet parsel hoşdere PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
34	İSTANBUL İli, ZEYTİNBURNU İlçesi KAZLIÇEŞME Mevkiinde 2 ADET PARSEL (arsa) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
35	"İSTANBUL ULUSLAR ARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE VE REKREASYON ALANI ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 3 adet parsel (arsa) PROJE	Yetkin Gayrimenkul Değ. ve Danış. A.Ş.
36	ATAŞEHİR MERKEZ BİNA 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
37	SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
38	NOVUS RESIDENCE PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
39	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SPRADON QUARTZ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EK - 8
DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİ LİSTESİ

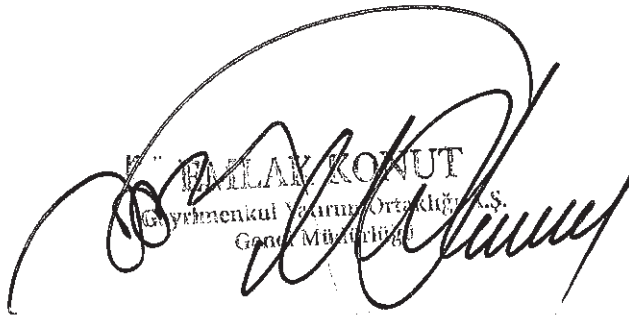
N o	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
40	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARÇI TİCARET MERKEZİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
41	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 2.ETAP KONUTLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İKMAL İNŞAATI İŞİ" EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
42	"İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ (GAP İNŞAAT)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
43	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM KONUT İNŞ. İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞ. İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
44	"İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM KONUT, SOSYAL DONATI İNŞ. VE ATAŞEHİR İLÇESİ BÖLGE PARKI İNŞ. İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" İŞİ" TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
45	"İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (İSTANBUL PROJESİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
46	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR (SOYAK İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
47	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 4.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" PARK YAŞAM PROJESİ (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
48	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" MY WORLD EUROPE PROJESİ (AKDENİZ İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
49	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BİZİMEVLER 4)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
50	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
51	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBECİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
52	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 13 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
53	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FİRÜZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
54	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT HOŞDERE MAHALLESİ 16 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
55	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT 16 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
56	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ 40 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
57	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ RUMELİHİSARI MAHALLESİ 1 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
59	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMARŞINAN MAHALLESİ 4009 NO.LU PARSEL (1 adet)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
60	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 18 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
61	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY ve AYAZAĞA MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
65	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
66	İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ 14 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
67	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
68	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ 1 ADET PARSEL 3169 ADA 236 PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
69	İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ BADEMLER KÖYÜ 1 ADET PARSEL (arsa)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
70	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
71	KASTAMONU İLİ, CİDE İLÇESİ, DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET ARAZİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
72	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
73	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 49 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
74	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİ 17 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
75	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZİMİYE MAHALLESİ 13 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EK - 9

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

28 NİSAN 2014 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİDİR

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


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

28 NİSAN 2014 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

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

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesi ve esas sözleşmede öngörüldüğü şekilde **Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 4 Nisan 2014** tarih ve **8543** sayılı baskısında, **Yenigün Gazetesi'nin 03.04.2014** tarih ve **10622** sayılı baskısında ve Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 04.04.2014 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla ve aynı zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

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

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

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

MADDE – 1

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

MADDE – 2

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

MADDE – 3

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

MADDE – 4

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

MADDE – 5

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

MADDE -6

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

MADDE -7

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

The image shows four handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. To the right of the signatures is a small number '2'. The signatures are stylized and appear to be of different individuals.

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

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

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ

	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	31.189.837,03	0,1231000000000000	12,3100000000000000
	B	436.590.162,97	0,1231000000000000	12,3100000000000000
	TOPLAM	467.780.000,00		
NET	A	31.189.837,03	0,1231000000000000	12,3100000000000000
	B	436.590.162,97	0,1231000000000000	12,3100000000000000
	TOPLAM	467.780.000,00		

DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

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

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

MADDE -8

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

MADDE -9

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

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

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

MADDE – 10

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

MADDE -11

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



MADDE -12

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

MADDE – 13

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

MADDE – 14

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

MADDE – 15

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

MADDE – 16

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

MADDE – 17

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



MADDE – 18

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

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

BAKANLIK TEMSİLCİSİ
SAVAŞ ÖZER



DİVAN BAŞKANI
VEYSEL EKMEN

OY TOPLAMA MEMURU
ERSOY AKCA



TUTANAK YAZMANI
İBRAHİM KESKİN



Madde No

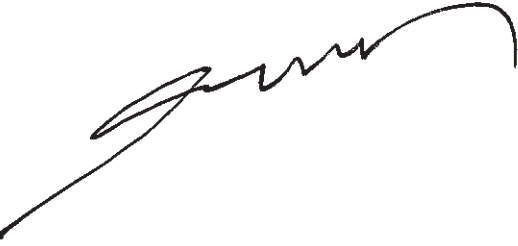
9

Ad Soyad

MUZAFFER EROĞLU

Muhafefet Şerhi

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Kadın YK üyesi ataması yapılmadığı için ret oyu veriyorum.



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
GERİ ALIM PROGRAMI

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



11.	Geri Alımlar İçin Yetkilendirilen Kişi	:	Yönetim Kurulu Başkanı Ertan Yetim veya Genel Müdür Murat Kurum
12.	Programın Onaya Sunulacağı Genel Kurul Tarihi	:	28 Nisan 2014
13.	İlişkili Tarafların Geri Alım İşleminde Sağlayacağı Faydalar	:	Yoktur.
14.	Kamuya Yapılacak Bildirimler	:	- Yönetim kurulu tarafından hazırlanan geri alım programı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantısı tarihinden en az üç hafta önce Şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır. - Genel Kurulun onayına sunulmuş bir geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş program, genel kurul tarihini izleyen ilk iş günü ortaklık tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır. - Program uyarınca geri alım işlemlerine başlanmadan iki iş günü önce, Şirket tarafından, geri alım yapılması planlanan dönemin başlangıç ve bitiş tarihleri, geri alım konu payların nominal tutarı ile sermayeye oranına ilişkin özel durum açıklaması yapılır. - Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, program çerçevesinde daha önce geri alınan payların nominal tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılır. - Daha önceki alımlar dahil, geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Şirket tarafından; işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, kalan payların sermaye oranını, gerçekleşen kazanç/kayıp tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihi hususlarını içeren bir özel durum açıklaması yapılır. - Şirket tarafından; geri alım yapılması planlanan sürenin bitmesini, programın sona ermesini ve program kapsamında planlanan geri alımların tamamlanmasını izleyen üç iş günü içerisinde geri alınan paylar için ödenmiş olan azami ve ortalama bedel, geri alımın maliyeti ile kullanılan kaynak, geri alınan toplam pay sayısı ve bu payların sermayeye oranı kamuya açıklanır. Şirket tarafından geri alınan payların program süresince elden çıkarılmış olması durumunda ek olarak aynı şekilde; elden çıkarılan payların toplam nominal tutarı, toplam kazanç/kayıp

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

			tutarı ile ortalama satış fiyatı, varsa alım satım konu paylara bağı imtiyazlar ve işlem tarihleri açıklanır. Geri alım programı çerçevesinde gerçekleştirilen işlemlerin özeti mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.
15.	Programa ilişkin sair bilgiler	:	- Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Söz konusu ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde geri alım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır. - İktisap edilen paylar genel kurulda toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

EK - 10
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2013 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

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

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

EK – 11

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ GERİ ALIM PROGRAMI

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

EK - 11

11.	Geri Alımlar İçin Yetkilendirilen Kişi	:	Yönetim Kurulu Başkanı Ertan Yetim veya Genel Müdür Murat Kurum
12.	Programın Onaya Sunulacağı Genel Kurul Tarihi	:	28 Nisan 2014
13.	İlişkili Tarafların Geri Alım İşleminde Sağlayacağı Faydalar	:	Yoktur.
14.	Kamuya Yapılacak Bildirimler	:	- Yönetim kurulu tarafından hazırlanan geri alım programı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantısı tarihinden en az üç hafta önce Şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır. - Genel Kurulun onayına sunulmuş bir geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş program, genel kurul tarihini izleyen ilk iş günü ortaklık tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır. - Program uyarınca geri alım işlemlerine başlanmadan iki iş günü önce, Şirket tarafından, geri alım yapılması planlanan dönemin başlangıç ve bitiş tarihleri, geri alıma konu payların nominal tutarı ile sermayeye oranına ilişkin özel durum açıklaması yapılır. - Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, program çerçevesinde daha önce geri alınan payların nominal tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılır. - Daha önceki alımlar dahil, geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Şirket tarafından; işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, kalan payların sermaye oranını, gerçekleşen kazanç/kayıp tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihi hususlarını içeren bir özel durum açıklaması yapılır. - Şirket tarafından; geri alım yapılması planlanan sürenin bitmesini, programın sona ermesini ve program kapsamında planlanan geri alımların tamamlanmasını izleyen üç iş günü içerisinde geri alınan paylar için ödenmiş olan azami ve ortalama bedel, geri alımın maliyeti ile kullanılan kaynak, geri alınan toplam pay sayısı ve bu payların sermayeye oranı kamuya açıklanır. Şirket tarafından geri alınan payların program süresince elden çıkarılmış olması durumunda ek olarak aynı şekilde; elden çıkarılan payların toplam nominal tutarı, toplam kazanç/kayıp

EK - 11

			tutarı ile ortalama satış fiyatı, varsa alım satıma konu paylara bağılı imtiyazlar ve işlem tarihleri açıklanır. Geri alım programı çerçevesinde gerçekleştirilen işlemlerin özeti mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.
15.	Programa ilişkin sair bilgiler	:	- Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Söz konusu ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde geri alım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır. - İktisap edilen paylar genel kurulda toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.