

FAALİYET RAPORU

HAZİRAN  
2013





EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.  
01.01.2013 -30.06.2013 TARİHLERİ  
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



# İÇİNDEKİLER

## İçerik

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	2
Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı	5
Vizyon ve Misyon	7
Emlak Konut'un Stratejisi	8
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	9
İş Modelleri	10
Gelir Paylaşımı	10
Kamu İhale Kanunu Modeli	16
Yönetim Kurulu	20
Yönetim Kurulu	20
Üst Düzey Yönetim	23
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	24
a. Kurumsal Yönetim Komitesi	24
b. Denetim Komitesi	25
c. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi	26
Kurumsal Yönetimi İlgilendiren Diğer Hususlar	27
a. Bağış ve Yardımlar	27
b. İdari ve Adli Yaptırım	27
c. Pay Alımı	27
d. Ar-Ge Faaliyetleri	27
e. Şirketimiz ile ilgili devam etmekte olanlardan, nispeten diğerlerine göre daha büyük ölçekli davalar	27
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	29
Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	29
Genel Kurul Bilgileri	32
Olağan Genel Kurul	32
Olağanüstü Genel Kurul (Faaliyet Raporu Dönemi Sonrasını İlgilendiren Gelişme)	33
Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	35
Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:	35
Piyasa Riski:	36

# İÇİNDEKİLER

Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski: _____	38
Operasyonel Risk: _____	38
Stratejik ve Dış Çevre Riskleri: _____	38
<b>Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları</b> _____	<b>40</b>
<b>Bilgilendirme Politikası</b> _____	<b>41</b>
Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi _____	42
Özel Durum Açıklamaları _____	43
İçsel Bilgi ve Erişim Listesi _____	44
<b>İnsan Kaynakları ve Politikası</b> _____	<b>46</b>
Personel Yapısı _____	47
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları _____	48
<b>Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası</b> _____	<b>49</b>
<b>Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk</b> _____	<b>50</b>
<b>İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi</b> _____	<b>51</b>
Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler _____	51
Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler _____	55
Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi _____	62
Gayrimenkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi _____	65
Dönem Bilançosu Tarihinden Sonraki Olaylar _____	70
<b>Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller</b> _____	<b>71</b>
Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller _____	71
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar _____	73
Güncel Projelerimiz _____	74
Varlıkların Ekspertiz Değerleri _____	74
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları _____	74
Portföy Sınırlamaları _____	74
<b>Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler</b> _____	<b>75</b>
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf _____	75
Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri _____	75
<b>Özet Mali Bilgiler</b> _____	<b>78</b>
<b>Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler</b> _____	<b>80</b>

# İÇİNDEKİLER

Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşi	80
Bağımsız Denetim Şirketi	80
Ekspertiz Şirketleri	80
Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	80
YMM	80
Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	80
Avrupa Yakası Rezerv Alanları Kentsel Tasarım Projesi	80
<b>Ekler</b>	<b>82</b>
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	
2. Varlıkların (Proje-Bina-Arsa) Ekspertiz Raporları Özeti	
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	
4. Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar 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. Genel Kurul Sonucu 2012 Yılı Karı Dağıtım Kararı	
10. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	

## Tablo ve Grafikler

<i>Sermaye ve Ortaklık Yapısı</i> .....	9
<i>Proje Durum Grafikleri</i> .....	13
<i>Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri</i> .....	14
<i>İhale Edilen Gelir Paylaşımı Projeleri</i> .....	15
<i>Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı</i> .....	19
<i>Kurumsal Yönetim Komitesi</i> .....	25
<i>Denetim Komitesi</i> .....	25
<i>Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi</i> .....	26
<i>İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi</i> .....	45
<i>Bazı Ülkelerin Büyüme Tahminleri</i> .....	53
<i>Türkiye ve Seçilmiş Ülkelerin Kredi Derecelendirme Notları</i> .....	54
<i>Türkiye'nin Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre - %)</i> .....	55
<i>Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İstihdam ve İşsizlik Oranları</i> .....	56
<i>Türkiye ve Seçilmiş Ülkelerin GSYH-2012 Yılı(%)</i> .....	57
<i>Orta Vadeli Plan Göstergeleri (OVP-Kalkınma Bakanlığı)</i> .....	58
<i>Kişi Başına Düşen GSYH ve SGP</i> .....	58
<i>Küresel Büyüme Oranları</i> .....	59
<i>Cari Denge (Ekonomi Bakanlığı-TÜİK Verilerine Göre)</i> .....	60
<i>Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Enflasyon Oranları</i> .....	60
<i>Nüfus Potansiyeli</i> .....	65
<i>TÜİK Verilerine Göre Hane Halkı/Konut İhtiyacı Tahmini</i> .....	66
<i>Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler</i> .....	67
<i>Sektörel Güven Endeksleri</i> .....	68
<i>Sektörel Güven Endeksleri, Alt Kalemleri ve Değişim Oranları</i> .....	69
<i>Bağımsız Ünite Satışları</i> .....	72
<i>Bir Yıllık Pay Senedi Performansı</i> .....	75
<i>01.01.2013 – 30.06.2013 Tarihleri Arası Pay Senedinin Performansı</i> .....	76
<i>Bir Yıllık Pay Senesi Hacimi</i> .....	76
<i>BİST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl)</i> .....	77
<i>Dönem Bazında Finansal Veriler</i> .....	78
<i>Finansal Rasyolar</i> .....	79







## Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları

Değerli Ortaklarımız,

Sektörün en köklü kuruluşu olan ve 10,3 milyar TL'ye ulaşan aktif toplamıyla Türkiye'de faaliyet gösteren gayrimenkul şirketlerinin en büyüğü olan Emlak Konut, temellerinin atıldığı 1953 yılından bu yana Türkiye'nin en güvenilen, tanınan gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak geliştirdiği her projede yüksek kalite politikasını korumaya devam etmiş ve Türkiye'yi modern yaşam alanlarıyla buluşturmayı ilke edinmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yarım asrı aşan tecrübesiyle ve sağlamlaştırdığı marka ismiyle Türkiye'de planlı kentleşme anlayışını temsil eden yatırım ortaklığı olarak her geçen gün sektöre yeni bir vizyon kazandırarak dünya ölçeğinde bir kurum olma yolunda ilerlemektedir.

2013 yılının ilk yarısında da, 2012 yılında hükümet tarafından açıklanan kentsel dönüşüm projeleri, mütakabiliyet yasasındaki değişiklikler gayrimenkul

sektörünün odağını oluşturdu. Yapılan bu başarılı düzenlemelerin etkilerini görmeye başladık ve inşaat sektörü açısından oldukça parlak bir dönemi geride bırakmış olduk. Bu dönem içinde de Emlak Konut olarak projelerimizle konut sektöründe çok geniş bir yelpazeye hitap eden farklı konseptlerde projeler üretmeye devam ettik.

2013 yılında çalışmalarına büyük ivmeyle başlayan Emlak Konut sadece senenin ilk yarısında 13 projenin ihale süreçlerini tamamlayarak oldukça verimli bir dönem yaşamıştır. Ayrıca 3 projemizin daha ihale süreçlerinin en kısa zamanda tamamlanması planlanmaktadır. 2013 yılının ikinci yarısında da ilk altı aylık dönemdeki çalışma ve titizliğimizden ödün vermeden hedeflerimizi hayata geçirme isteğindedeyiz. Buna ilaveten yılın ilk yarısında yaklaşık olarak 7300 adet bağımsız ünitenin satışını tamamlamış olduk. Bu satışların toplam satış değeri 3.5 milyar TL'ye ulaşmış oldu ve bu satış değeri ile 2004 yılından bu yana her sene bazında ulaştığımız ayrı ayrı toplam satış değerlerini yalnızca yılın ilk yarısında aşmış bulunmaktayız. Özetle, yalnızca yılın ilk yarısında Emlak Konut hem ihale sayısı açısından hem de satışlardan elde edilen gelir açısından kendi rekorunu kırmış oldu. Bununla birlikte Emlak Konut'un 2013 yılında da arsa portföyünü çeşitlendirme konusunda hız kesmedik. Yıl içinde satın aldığımız çeşitli arsalar, son olarak Arnavutköy'de satın almış olduğumuz 3,6 milyon m<sup>2</sup> ölçekli arsamızın da eklenmesiyle henüz projelendirmediğimiz arsa portföyümüzün büyüklüğü yaklaşık 8,3 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmış oldu.

## GENEL MÜDÜRÜMÜZÜN YORUMLARI



Her fırsatta vurguladığımız gibi, ülkemiz ve ülkemizin tüm demografik ve makroekonomik göstergeleri sektörün çok daha büyüyeceğine işaret ediyor. Konjonktür itibari ile de, dünya ve bölgemizde yaşanan tüm dalgalanmalara rağmen Şirketimiz ve sektörümüzün bulunduğu durumu gayet olumlu ve dirençli görüyoruz.

60 yıldır ülkemize hizmet vermekte olan Emlak Konut gelecek dönemlerde de faaliyetlerini en üst seviyeye çıkararak kaliteli, saygın çevre dostu projelere imza atmaya devam edecek ve ürettiği her projesiyle, yaptığı her yatırımla inşaat sektörü anlayışının çıtasını bir ileri seviyeye taşıyacaktır. İnsan ve memnuniyet odaklı çalışmaya devam eden Emlak Konut Türk Gayrimenkul sektörünü sadece Türkiye’de değil aynı zamanda uluslararası platformlarda en iyi şekilde temsil etmeye, tanıtmaya devam edecektir.

Saygılarımla,

*Murat Kurum*



## 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. Bununla birlikte sektördeki öncü rolümüzün verdiği bilinçle, bir Türk Şirketi olarak konuyla ilgili, olası küresel gelişmeleri de dikkatle takip etmekteyiz.
- Şirketimizin 2.500.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket'in %25 oranındaki pay senedine karşılık gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz Borsa İstanbul'un BIST 30, BIST 100, BIST GYO., endekslerine dâhildir.

# ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI



## Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı

- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ,Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.
- Şirketimiz, Yüksek Planlama Kurulu'nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun, Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.
- Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. **(Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488-221070'dir.)**
- 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 iştigal etmek üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişiliğine dönüştürüldükten sonra ilgili mevzuat hükümlerince hareket etmektedir.
- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştigal konusu; Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
- Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari 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 ile iştigal 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. TURGUT ÖZAL BULVARI GARDENYA PLAZA

NO: 11/B 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

## STRATEJİK PLAN VE ANA YÖNETİŞİM HEDEFLERİMİZ

Şirketimiz stratejik planlama ve yönetim konusunda 2007 yılında yaptığı çalışma ile 2027 yılını kendisine 20 yıllık hedef nokta olarak belirlemiştir. Ana planımız olan dünyadaki sayılı GMYO arasına girmek ve bu yolda da hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka yaratma ülkümüz devam etmektedir.

Ülkemizin 2023 hedefi olan, dünyadaki en büyük 10 ekonomi arasında yerini alma çabasında üstümüze düşeni en iyi yaparak destek olmakta stratejik planlarımızla örtüşmektedir.

### Vizyon

Yurt içinde elde ettiğimiz başarılı konumumuzu, yurtdışında da sürekli geliştirerek, 2027 yılı sonunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hizmetlerinde dünya ölçeğinde bir kurum olmak. Girişimci, dinamik ve yetkin kadromuz ve müşteri odaklı yaklaşımımızla dünyanın çeşitli ülkelerindeki yerel mimari özellikleri ve Türk mimarisini bütünleştiren, çağın ihtiyaçlarına ve çevreye uyumlu, özgün projelere imza atarak ülkemizi temsil etmektir.

### Misyon

Teknolojik değişimi takip ederek sektördeki öncü konumunu korumak, yeni bir mimari anlayışla planlı yerleşim alanları inşa ederek insanlara kaliteli, huzur ve mutluluğa katkı sağlayan konutlar sunmak; elde edeceği gelirlerle düşük gelirli insanları tabii afetlere dayanıklı ve estetik konut sahibi yapabilecek projeler üretmek, ortaklarına maddi ve manevi kalkınma imkanları sunmaktır.

# EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

ORTA ve ÜST ORTA GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	<ul style="list-style-type: none"><li>• Türkiye'deki ekonomik kentleşme gibi mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak</li><li>• Üst orta ve orta gelir seviyesine sahip kesim için konut geliştirmeye devam etmek</li><li>• Yeni gelişmekte olan bölgelere yatırım yapmak</li></ul>
DAHA FAZLA KONUT GELİŞTİRMEK İÇİN ARSA TEMİN ETMEK	<ul style="list-style-type: none"><li>• TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek<ul style="list-style-type: none"><li>○ İhale süreci olmaksızın arsa alabilme ve</li><li>○ Emlak Konut tarafından geliştirilmeye en uygun arsalara erişim imkânı</li></ul></li><li>• TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etme</li><li>• İhtiyaç olması halinde 3. kişilerden de arsa satın almak</li></ul>
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	<ul style="list-style-type: none"><li>• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek</li><li>• Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek</li></ul>

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.



## 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	77.248,53	7.724.853
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	90.083,83	9.008.383
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	625.000.000,00	62.500.000.000
		<b>Toplam</b>	<b>2.500.000.000,00</b>	<b>250.000.000.000</b>

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 yapılmıştır.

- 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 ‘**Kamu İhale Kanunu Modeli (KİK)**’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 oluşturageldiği marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

## Gelir Paylaşımı

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

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin yönetmeliklerine uygun olarak gerçekleştirilen ihalede, yüklenici Şirket Payı Gelir Oranı ile Asgari Satış Toplam Gelirine ilişkin tahminini sunar.

En yüksek şirket payı toplam gelir tutarını veren ihaleyi kazanır. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirler, Emlak Konut GYO A.Ş. ve yüklenici arasında sözleşmede belirlenen oranlarda paylaşılır.

Konutların satışından bağımsız olarak Emlak Konut GYO A.Ş.’nin elde edeceği en az gelir, ihalede belirlenen **Asgari Şirket Payı Toplam Geliri** kadardır.



## Arsanın Tedariki

- Ana Kaynak: **TOKİ'den ihalesiz olarak arsa satın alma**
- 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar

## Yüklenicinin Yükümlülükleri

- Projenin geliştirilmesinden finansmanına, satış ve fiyatlamaya kadar **tüm süreçten sorumludur.**
- Emlak Konut tasarım ve inşaat pazardan pazarlamaya; satış sözleşmelerinden proje planlarına onay vermeye ve yapı denetimi yapmaya kadar tüm proje döngüsünün kontrolünü sürdürmektedir.

## Riskin Devri

- Geliştirme sürecine dair **risklerin büyük bir bölümünü Yüklenici üstlenir.**
- Emlak Konut'un projeye sağladığı arsa ve üretilen konutların satılmama riski dışında, projeyi geliştirme ve finansman ile ilgili olarak üstlendiği risk düşüktür.
- Bu yapı, **Emlak Konut GYO A.Ş.' nin büyük projelere odaklanmasına** imkan vermektedir.

## Gelirler

- Yüklenici **Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye asgari seviyede bir gelir garanti eder. Bu gelir, proje geliştirilecek olan arsanın, ihale edilmeden önce yaptırılan ekspertiz değeri kadar veya üzerindedir.**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2013 yılının ilk yarısı içerisinde gerçekleştirdiği Gelir Paylaşımı ihaleleri bilgileri şöyledir;

İstanbul **Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş i** ihalesinin 1. Oturumu 20.03.2013 tarihinde saat 14:30 da, 2. Oturumu 28.03.2013 tarih saat 14:30 da yapılmış olup, ihalede en yüksek teklif "**TAHİNCİOĞLU GAYR. İNŞ. VE TUR. A.Ş. ~ KOZKEN İNŞ. TAAH. VE TUR. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):525.500.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (**ASKŞPTG**):**190.231.000,00 TL+KDV**, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO): % 36,20 olarak verilmiştir. 07.06.2013 tarihinde sözleşme yüklenici firma ile imzalanmıştır.

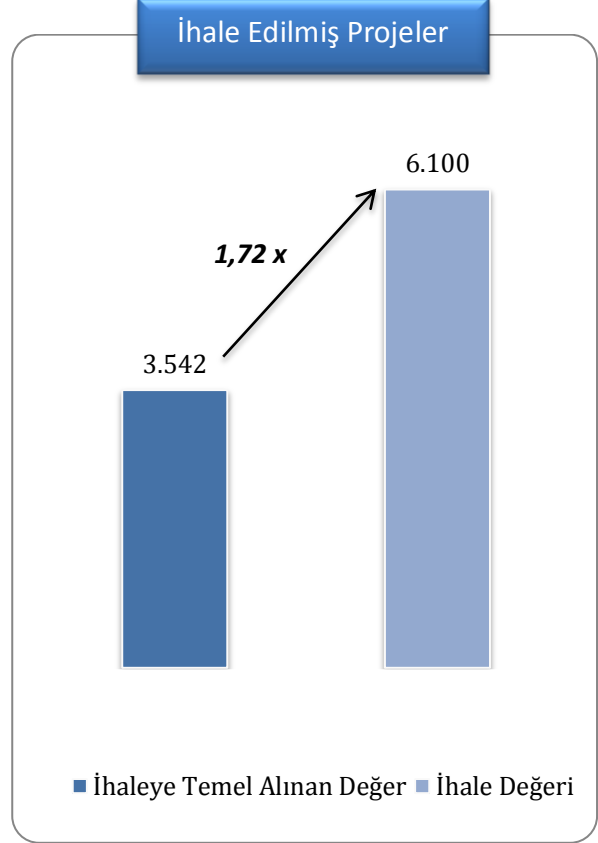
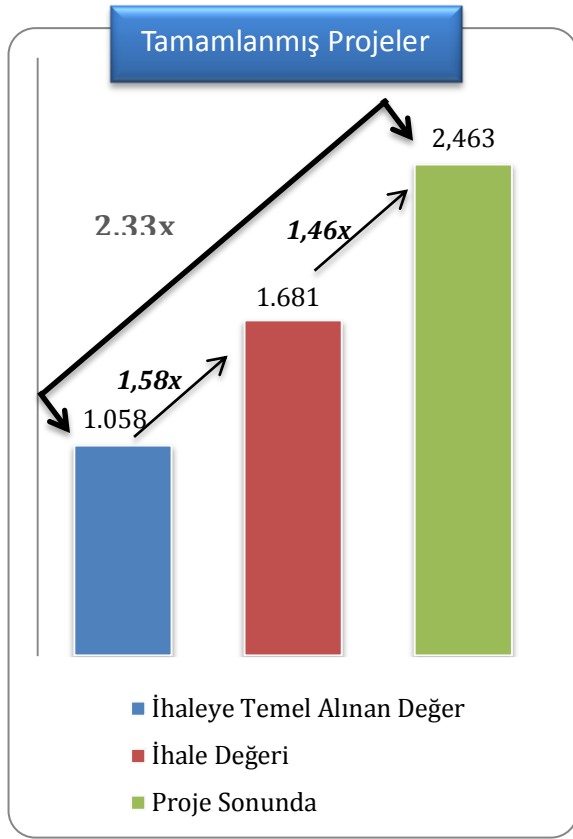
30.01.2013 Çarşamba günü saat 14:30' da 1.Oturumu gerçekleşen **İstanbul Başakşehir Ayazma 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş i** ihalesinin Pazarlık - Açık Artırma bölümünü içeren 2.oturumu 05.02.2013 Salı günü saat: 14:30' da gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif "**ÖZÜLKE İNŞ. TİC. A.Ş. ~ ÖZ-KAR İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):723.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (**ASKŞPTG**):**202.440.000,00 TL+KDV**, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (**ASKŞPGO**):% **28,00** olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi **ÖZÜLKE İNŞ. TİC. A.Ş. ~ ÖZ-KAR İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI** ile 02.04.2013 tarihinde imzalanmıştır.

**İstanbul Gaziosmapaşa Küçükköy 2. Etap Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi İhalesinin** 1.oturumu 02 04 2013 tarihinde 2. Oturumu ise 11.04.2013 tarihinde yapılmıştır. İhalede en yüksek teklif **Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.** tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):352.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (**ASKŞPTG**):**105.600.000,00 TL+KDV**, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (**ASKŞPGO**):% **30,00** olarak verilmiştir. 07.06.2013 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmış ve yer teslimi 07.06.2013 tarihinde yapılmıştır.

07.05.2013 tarihinde 1.Oturumu gerçekleşen **İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin** 2.oturumu 15.05.2013 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif "**BE-MA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):530.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (**ASKŞPTG**):**148.400.000,00 TL+KDV**, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (**ASKŞPGO**):% **28,00** olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi imzalanma aşamasındadır.

09.05.2013 tarihinde 1.Oturumu gerçekleşen **İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin** 2.oturumu 17.05.2013 tarihinde gerçekleştirilmiş, ihalede en yüksek teklif "**EGE YAPI LTD. ŞTİ. ~ MYMETROPOL YAPI İNŞ. TİC. LTD.ŞTİ. ~ SENA GAYRİMENKUL YAT. TİC. A.Ş. ~ BUKTOR YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI**" tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):302.680.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (**ASKŞPTG**): **105.968.270,00 TL+KDV**, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (**ASKŞPGO**): % **35,01** olarak verilmiştir. Proje Sözleşmesi imzalanma aşamasındadır.

## Proje Durum Grafikleri



\* Rakamlar milyar TL. sıdır. Geçmiş performansın, gelecekte ki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

## Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri

Proje İsmi	İhaleye Temel Alman Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	PROJESONUNDA
ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734
KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009
IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402
AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517
KÖRFEZKENT 1	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855
MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815
SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970
NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
MİSSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867
ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442
BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185
ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496
SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805
MAVİŞEHİR MODERN	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.145.914
ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	69.629.262
MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312
	<b>1.058.749.627</b>	<b>1.681.347.903</b>		<b>2.463.259.247</b>
<b>Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)</b>			<b>33,85</b>	

## İhale Edilen Gelir Paylaşımı Projeleri

Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00
ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00
VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00
1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00
SOYAK PARK APARTS - SOYAK EVO STAR	72.904.525	102.312.000	26,10
SARPHAN FİNANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50
BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00
METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.500	43,15
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50
SPRADON VADI	50.291.820	50.310.000	26,00
EVORA İSTANBUL & EVORA İSTANBUL MARMARA	97.683.368	317.503.000	32,00
DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,50
KUASAR İSTANBUL	237.485.823	415.750.000	50,00
BAHÇETE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00
BULVAR 216	10.860.000	52.200.000	36,00
SARIYER ZEKERİYAKÖY *	252.910.000	475.687.500	32,25
KARTAL*	214.045.000	534.000.000	40,00
AYAZMA 3. ETAP	128.386.000	202.440.000	28,00
GAZİOSMANPAŞA 2.ETAP*	61.800.000	105.600.000	30,00
ATAŞEHİR 1.KISIM 6. BÖLGE*	63.551.681	190.231.000	36,20
AVCILAR KAPADIK*	80.810.000	148.400.000	28,00
FATİH YEDİKULE*	67.915.000	105.968.270	35,01
	<b>3.542.343.976</b>	<b>6.100.133.770</b>	
<b>Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)</b>			<b>35,08</b>

**Kaynak:** Şirket verileri

\* İşaretlenmiş olan projelerin inşaat izni henüz alınmamıştır.

**ŞPTG** : Şirket Payı Toplam Geliri

**ŞPGO** : Şirket Payı Gelir Oranı

## Kamu İhale Kanunu Modeli



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

Şirketimiz Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında belirli projeler geliştirmeye devam etmektedir. Kamu İhale Kanunu modelinde Şirket, ihaleden önce teknik incelemeleri ve araştırmaları tamamlamakta ve inşaat ruhsatı için başvuru yapmaktadır. Kamu İhale Kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modeldir.

Modelin işleyişi aşağıda ayrıntılı olarak ifade edilmiştir;

- Emlak Konut GYO A.Ş., TOKİ' den ve diğer kaynaklardan satın alınan veya Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar üzerinde proje geliştirir.
- Kamu İhale Kanunu Modeli ile Emlak Konut GYO A.Ş. işi, en düşük teklifi veren yükleniciye ihale eder ve konut satışlarını kendisi gerçekleştirir.



# İŞ MODELLERİ

- Söz konusu model ile geliştirilen projelerde, proje finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesi, bununla ilgili finansmanın sağlanması ve inşa edilen konutların pazarlanmasına kadar tüm süreçlerden Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.
- Satışlardan elde edilen gelirlerin tamamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nde kalmaktadır.
- Bu tip konut projeleri daha çok orta gruba ait vatandaşların ev sahibi olmasını sağlamak ve yapı ıslahı için uygulanmaktadır.

Şirketimizin kullandığı ikinci proje geliştirme modeli, inşaat endüstrisinde geleneksel olarak kullanılan bir yöntem olan kamu ihale kanunu sürecini kapsamaktadır. Kamu İhale Kanunu Modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesinden, yapılan konutların pazarlanmasından ve satılmasından Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.

Şirketimiz Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında belirli projeler geliştirmeye devam etmektedir. Kamu İhale Kanunu modelinde Şirket, ihaleden önce teknik incelemeleri ve araştırmaları tamamlamakta ve inşaat ruhsatı için başvuru yapmaktadır. Kamu İhale Kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modeldir. Bu model çerçevesinde, Şirket bir yüklenici seçmek için Kamu İhale Kanunu uyarınca yapım ihalesi düzenlemektedir. Şirket aynı zamanda bağımsız bölümlerin satış ve pazarlamasından da sorumludur. Ayrıca bu model, kapsamında geliştirilen projelerde konut ve ticari bölümlerin satışından sağlanan tüm gelir Şirket bünyesinde kalmaktadır. Şirketin yapım ile ilgili masrafları yükleniciye yapılacak aylık hak ediş ödemelerinden oluşmaktadır. Şirket hak edişler ve diğer proje masraflarından (reklam, tanıtım, ruhsat, pazarlama ve benzeri diğer masraflar) sorumludur.

Emlak Konut 2004 yılından bu yana 21 Kamu İhale Kanunu Modeli Konut projesinin ihale sürecini tamamlamıştır. Bu projelerin 11' i tamamlanmıştır ve diğer 10 proje için çalışmalar devam etmektedir. Tamamlanan 11 KİK projesinde toplam 7413 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmiştir. Tamamlanan Kamu İhale Kanunu Projelerinin ana dökümleri şöyledir; 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 KİK projesinde toplam 6528 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmektedir. Yapı- inşaat imalatlarına devam edilmekte olan veya ihale süreci tamamlanıp yer teslimi-sözleşme imzalanma aşamasında olan Kamu İhale Kanunu Konut Projelerinin isimleri; Tuzla Emlak Konutları 1, Alemdağ Emlak Konutları, Sultanbeyli Emlak Konutları, Körfezkent 3, Ataşehir Resmi Kurum Binası, Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 1.Kısım, Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım, Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3.Kısım, Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 1.Kısım, Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 1.Kısım olarak onaylanmıştır.

Şirketimiz projelerinden **“İstanbul Ataşehir Resmi Kurum Binası İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşİ”** 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 **“İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”** nin ihalesi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 682 konut üretilecektir. Proje sözleşmesi, Yüklenici **“Egemen İnşaat ve Tic. A.Ş.”** ile 18.06.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 21.06.2013 tarihinde yapılmıştır.

Şirketimiz projelerinden **“İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”** nin ihale süreci tamamlanmış, sözleşmesi yüklenici **“İlgin İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş.”** ile 19.06.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 21.06.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 824 konut üretilecektir.

Şirketimiz projelerinden **“İstanbul Hoşdere Emlak Konutları 1. Etap 3. Kısım Ticaret, Okul, Spor Salonu, Kreş ve Cami ile Genel Altyapı, Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”** 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 ticari ünite üretilecektir.

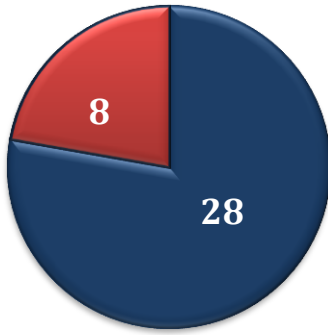
**“İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”** ve **“İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnşaatları İşi”** Projelerinin ihale süreçleri Temmuz 2013 içerisinde tamamlanmıştır. **“İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnşaatları İşi”** nin sözleşmesi, Yüklenici **“Öz-Kar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.”** ile 29.07.2013 tarihinde imzalanmıştır. **“İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”** ise sözleşme imzalanma aşamasındadır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Kamu İhale Kanunu Modeli çerçevesinde 23.01.2013 tarihinde **“İstanbul Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”** ihalesini gerçekleştirmiştir. Söz konusu proje kapsamında 436 konut üretilecektir. Proje sözleşmesi, Yüklenici **“İlgin İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş.”** ile 01.03.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 08.03.2013 Cuma günü yapılmıştır.

Kamu İhale Kanunu Modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek olan bir diğer proje **“Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”** ihalesi 26.02.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 776 adet konut ve 98 adet ticari ünite 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.

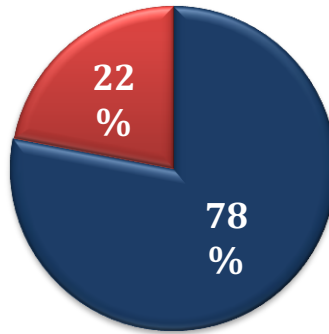
## Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı

### İş Modeline Göre Projelerin Toplamı



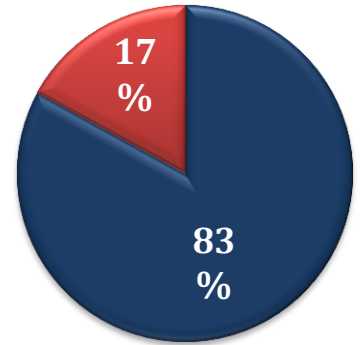
■ Gelir Paylaşımı Modeli  
■ Kamu İhale Kanunu

### Projeler Toplamı



■ Gelir Paylaşımı Modeli  
■ Kamu İhale Kanunu

### İhale edilen projelerdeki toplam arsa alanı: ~ 2.64 milyon m<sup>2</sup>



■ Gelir Paylaşımı Modeli  
■ Kamu İhale Kanunu

Kaynak: Şirket verileri, 30.06.2013 itibariyle

## 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 kararları alır.

Kurumumuzun uyması gereken düzenlemeler gereği, 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren, SPK'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği uyarınca, esas sözleşmede gereken düzenlemeler yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş'nin 2012 hesap yılına ait Genel Kurulu 8 Mayıs 2013 tarihinde şirket merkezimizde gerçekleştirilmiştir.

## 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.

Şirketimizin 8 Mayıs 2013 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulumuzun ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

TTK'nun 366 'ncı madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan YETİM'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye Veysel EKMEK'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Murat KURUM, Mehmet Ali KAHRAMAN, Ali Seydi KARAOĞLU, Muhammet Haluk SUR ve Volkan KUMAŞ'ın seçilmelerine,

Ertan YETİM, Veysel EKMEK, Murat KURUM, Mehmet Ali KAHRAMAN, Ali Seydi KARAOĞLU, Muhammet Haluk SUR ve Volkan KUMAŞ 'ın uhdesinde bulunan 1. derece imza yetkilerinin devamına, bu hususların tescil ve ilan edilmesine, karar verilmiş olup keyfiyet KAP da duyurulmuştur.

# YÖNETİM KURULU

İsim	Görev	Meslek	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu
<b>Ertan YETİM</b>	Başkan	İnşaat Mühendisi	Başkan Vekili		A - B
<b>Veysel EKMEN</b>	Başkan Vekili / Bağımsız Üye	Mali Müşavir	Bağımsız Y.K. Üyesi	0,000000000004	B
<b>Murat KURUM</b>	Üye / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Y.K. Üyesi		A - B
<b>Ali Seydi KARAOĞLU</b>	Üye	İşletme	Y.K. Üyesi		A - B
<b>M. Ali KAHRAMAN</b>	Üye	Şehir ve Bölge Plancısı	Y.K. Üyesi		A - B
<b>M. Haluk SUR</b>	Bağımsız Üye	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Y.K. Üyesi	0,000000000004	B
<b>Volkan Kumaş</b>	Bağımsız Üye	Avukat	Bağımsız Y.K. Üyesi	'0,000000000004	B

Yönetim Kurulu üyelerinin son durum itibari ile Şirket dışında aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

Sayın **Ertan Yetim**, Toplu Konut İdaresi'nde Uzman olarak 23.03.2007 tarihinden itibaren çalışmaktadır.

Sayın **M. Haluk Sur**, halen ULI Türkiye Başkanlığı, Paladin Realty Partners- Eur Asia Yönetim Kurulu Başkanlığı, Bimeks- Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Forum İstanbul icra kurulu üyeliği, Cushman & Wakefield İstanbul Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir.

Sayın **Volkan Kumaş**, serbest olarak avukatlık mesleğini icra etmektedir.

Sayın **M. Ali Kahraman**, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

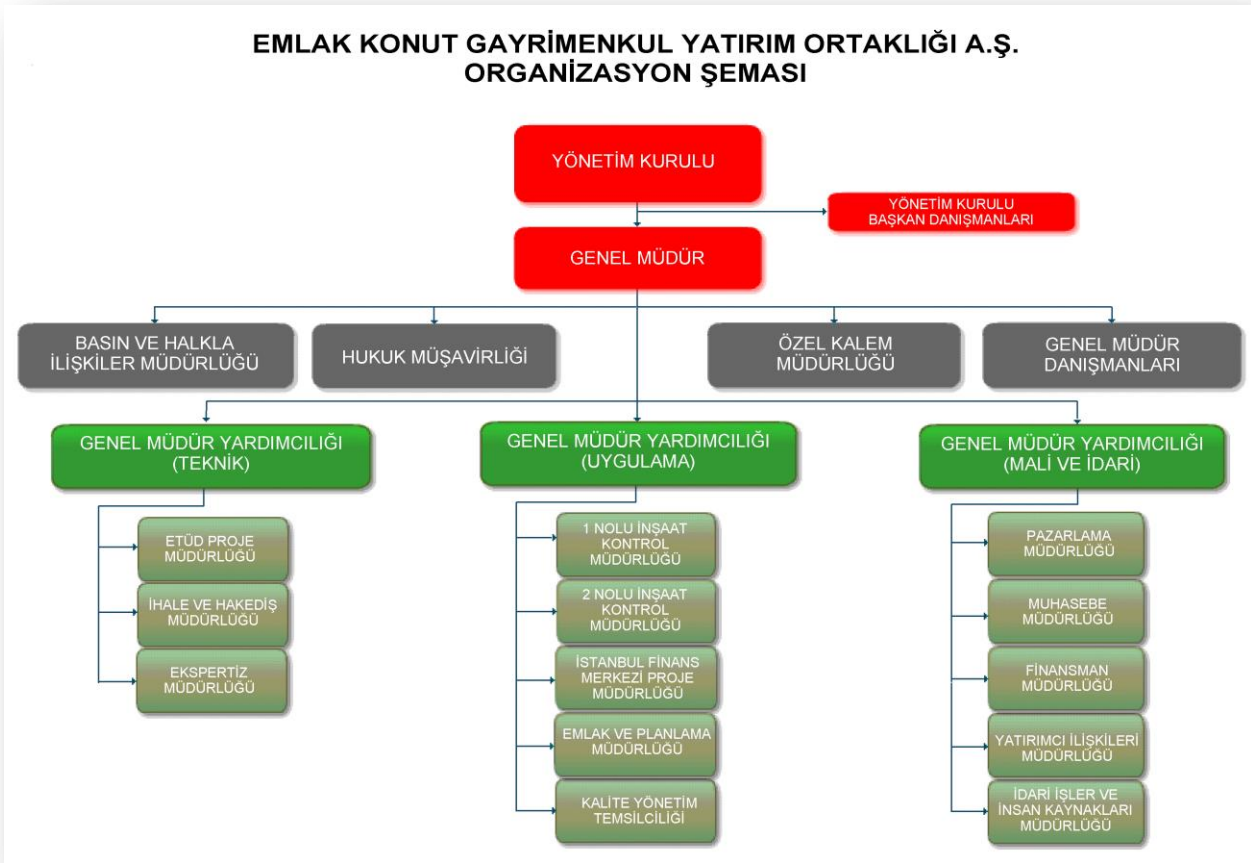
# ÜST DÜZEY YÖNETİM

## Üst Düzey Yönetim

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

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

Emlak Konut GYO stratejik planlar ve ilgili durum değerlendirilmelerine paralel olarak organizasyon yapı ve görevlerinde gerekli düzenlemeleri yapmaktadır.



## 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.

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

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.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Toplantısında;

- Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK Yönetim Kurulu Üyesi Ali Seydi KARAOĞLU ve Yönetim yer Kurulu Üyesi Mehmet Ali KAHRAMAN'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Denetimden Sorumlu Komite'de görev almak üzere Şirketimiz bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Veysel EKMEK, Muhammet Haluk SUR ve Volkan KUMAŞ 'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Veysel EKMEK 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK Yönetim Kurulu Üyesi Ali Seydi KARAOĞLU ve Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali KAHRAMAN'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
- Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin, Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi üyelerinin KAP ve Şirketimiz internet sitesi aracılığı ile kamuoyuna açıklanmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz mevzuat gereği kurulan komiteler ve üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

### a. Kurumsal Yönetim Komitesi

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



# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

## *Kurumsal Yönetim Komitesi*

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

Şirketimizin 8 Mayıs 2013'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Oluşturulması, Görev ve Çalışma Esaslarının Belirlenmesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin atanması hakkında 28.05.2013 tarihindeki Toplantı Sonucu Yönetim Kurulu Tarafından karara bağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim komitemiz, kurumsal yönetime uyum ile birlikte aynı zamanda '**Aday Gösterme Komitesi**' ve '**Ücret Komitesi**' olarak görev yapmaktadır.

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

Böylece Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur ve Komite yeni yönetim kurulunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur. Komitelerin görev ve çalışma esasları, üyeleri ve üyeleri ile ilgili detaylı bilgiler internet sitemiz ve KAP'ta da mevcuttur.

Kurumsal Yönetim Komitemizin yaptığı toplantı ve gündem maddeleri aşağıda ifade edilmiştir.

### **Aday Gösterme Komitesi Kararları**

- 11.02.2013: Bağımsız yönetim kurulu üyelikleri için adayların belirlenmesi hakkında

### **Ücret Komitesi Kararları**

- 15.07.2013: 2013 Yılı 2. Dönem (01.07.2013 – 31.12.2013) Personel Ücret Artışı hakkında
- 18.01.2013: 2013 Yılı 1. Dönem (01.01.2013-30.06.2013) Personel Ücret Artışının belirlenmesi hakkında

### **b. Denetim Komitesi**

## *Denetim Komitesi*

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
<b>Veysel EKMEN</b>	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	28 Mayıs 2013
<b>M.Haluk Sur</b>	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013
<b>Volkan KUMAŞ</b>	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	28 Mayıs 2013

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Denetim Komitemiz mevzuat ve aşağıda kısaca açıklanan iç düzenlemelere göre hareket eder ve uhdesindeki görevleri yerine getirir.

Şirketimizin 8 Mayıs 2013'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Denetim Komitesi'nin Oluşturulması amacıyla 28.05.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karar gereği yapılan görevlendirme aşağıda ifade edilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite'de görev almak üzere Şirketimiz bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri **Veysel EKMEN**, **Muhammet Haluk SUR** ve **Volkan KUMAŞ** 'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve **Veysel EKMEN** 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir.

Denetim Komitemizin yaptığı toplantı ve gündem maddeleri aşağıda ifade edilmiştir.

- 24.04.2013: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 14.03.2013: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

## c. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Şirketimizin 8 Mayıs 2013'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Risk Yönetimi Komitesi'nin Oluşturulması amacıyla 28.05.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karar gereği yapılan görevlendirme aşağıda ifade edilmiştir.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Veysel EKMEN** Yönetim Kurulu Üyesi **Ali Seydi KARAOĞLU** ve Yönetim Kurulu Üyesi **Mehmet Ali KAHRAMAN**'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Veysel EKMEN** 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir.

### *Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi*

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

Riskin Erken Saptanması Ve Yönetimi Komitesi 2013 yılında 6 farklı konuyla ilgili toplantı yapmıştır. Toplantıların detayları aşağıdaki gibidir:

- 30.01.2013: T.C. Merkez Bankası'na 3328/10 Parseldeki Arsanın Satışı hakkında

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

- 08.02.2013: Sermaye artırımını hakkında
- 22.04.2013: İstanbul İli, Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi ve Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahalleri'nde bulunan ve mülkiyeti TOKİ' ye ait arsaların Alımları hakkında
- 30.04.2013: Yıldız Holding A.Ş. Mülkiyeti 14 Adet Taşınmazın Satın Alınması Hakkında
- 30.05.2013: Emlak Konut GYO A.Ş. Paylarının İkincil Halka Arzı- Fiyat Aralığının Belirlenmesi ile İlgili Esaslar hakkında

## Kurumsal Yönetimi İlgilendiren Diğer Hususlar

### a. Bağış ve Yardımlar

8 Mayıs 2013 Tarihine yapılan Genel Kurulu gündemimizin 10.maddesinde ilgili durum konuşulup müzakere edilip oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş tarafından 2012 yılı içerisinde herhangi bir bağış veya yardımda bulunmamıştır. 2013 yılında herhangi bir bağış yapılmasının planlanmadığı belirtilmiştir.

### b. İdari ve Adli Yaptırım

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

### c. Pay Alımı

Emlak Konut GYO A.Ş'nin ilgili dönemde iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

### d. Ar-Ge Faaliyetleri

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

### e. Şirketimiz ile ilgili devam etmekte olanlardan, nispeten diğerlerine göre daha büyük ölçekli davalar

- I. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından 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 öncelikle iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle Danıştay 6. Daire'nin 2012/3789 E. sayılı dosyasıyla 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 verilmiştir.
- II. Şirketimiz aktifindeki Kocaeli İli, Gebze İlçesi, 5798 ada, 2 parselde kayıtlı hisseli taşınmaz, Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2012/154 E. sayılı dosyasında açılan İzalei Şüyu davası sonucunda verilen karar gereğince, Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu'nun 2013/2 Satış sayılı dosyasından satılarak paraya çevrilmiş olup satış sonucunda şirketimiz hissesine düşen bedel şirketimiz hesabına aktarılmıştır.

## YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

- III. Şişli Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yapımı devam eden Kuasar projesi'ne ait 22.02.2011 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatının iptali ve yürütmesinin durdurulması talebi ile TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2011/920 E. sayılı dosyasıyla açılan davada; mahkeme 17.04.2013 tarihli kararı ile dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir. Kuasar projesi, 11.03.2011 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre alınan yapım ruhsatlarına dayalı olarak inşa edilmekte olup söz konusu imar planı yürürlüktedir. Dolayısıyla, projenin uygulanmasına dair hukuki ve idari yönden herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- IV. Yusuf Özden tarafından İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/1913 E. Sayılı dosyasıyla, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 145 parsel sayılı taşınmaza ilişkin (Maslak 1453 Projesi), 16.09.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu planlara istinaden verilen inşaat ruhsatının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepli olarak açılan davada, Şirketimizin davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmasına, davacının yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir.

## 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 Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği madde 4.3 ana başlığı 'yönetim kurulunun yapısı-bağımsızlık şartları' altında toplanan ilkelere uygun hareket edilmiştir.

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

**01.04.2013 - 30.06.2013** tarihleri arasında **50** karar alınmıştır. **01.01.2013 - 30.06.2013** tarihleri arasında ise **88** karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

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

01.01.2013 ile 31.03.2013 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır. 01.04.2013 ile 30.06.2013 tarihleri arasında ise aşağıda ifade edilen değişiklikler yapılmıştır.

2012 senesinde yapılan değişiklikler hakkında ise 2012 Yıllık Faaliyet Raporumuzda bilgi verilmiş ve kap.gov.tr adresinde duyurulmuştur.

**21.03.2013 tarihinde**, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyum sağlanması ve Şirketimizin ticari faaliyetleri kapsamındaki ihtiyaçlar dikkate alınarak hazırlanan "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Esas Sözleşme Değişiklik Taslağı"nın incelenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kuruluna 21.03.2013 tarihi itibarı ile müracaatta bulunulmuştur ve aynı tarih itibarı ile KAP'ta açıklama yapılmıştır.

## Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından 05.04.2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda ;

Şirketimizin, devam eden projeler ve "İşbirliği Protokolü" gereğince yapacağı yatırımların parasal boyutu birlikte değerlendirildiğinde Şirketimizin ilave mali kaynağa ihtiyaç duyacağı düşüncesi hâsıl olmuştur. Bu ilave mali kaynağın Şirketimizin mevcut sermayesinin artırılarak, artan sermayenin halka arzından sağlanmasının şu an itibarıyla en uygun yöntem olacağı düşüncesi ile Esas Sözleşmemizin 8. Maddesine istinaden, Şirketimizin

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayemizin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

Söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu hamiline payların İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (veya değişimin tamamlanması halinde Borsa İstanbul A.Ş.) işlem gören nitelikte ihraç edilmesine ve ihraç edilen bu payların tamamının mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ulusal ve uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine,

T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (veya değişimin tamamlanması halinde Borsa İstanbul A.Ş.), Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarından gerekli izinlerin alınmasına bu konuda gerekli sair her tür işlemin yerine getirilmesine,

Halka arz edilecek payların ihraç ve satışının onaylanması ile halka arza ilişkin izahnamenin onaylanması ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile sair sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerekli işlemlerin yapılması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na başvurulmasına, karar verilmiştir ve KAP 'ta açıklanmıştır.

Çıkarılmış / Ödenmiş Sermayemizin 2.500.000.000,00 TL'den 3.800.000.000,00 TL'ye artırılmasına ilişkin Taslak İzahname, Seri: I, No: 40 sayılı Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17'nci maddesi ve sair Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerinin öngördüğü koşullar çerçevesinde kamuya açıklanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kuruluna; 05.04.2013 tarih ve ÖKMD-360-4-4148 sayılı dilekçe ile yapılan İkinci Halka Arz'a ait başvuru Kurul tarafından 30.05.2013 tarih ve 12233903-325.04-567/5894 nolu yazıya istinaden onay alınmış ve KAP da duyurusu yapılmıştır.

Halka Arzdan elde edilecek kaynağın projelerimizde kullanılması planlanmıştır.

## **Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 10.04.2013 tarihli ve 21-045 sayılı kararı ile**

Şirketimiz esas sözleşmesinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na uyumlu hale getirilmesi amacıyla 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 28, 31 inci maddelerinin tadil edilmesine, 20 ve 21inci maddelerin esas sözleşme metninden çıkartılmasına ve bu maddelerden sonraki maddelerin numaralarının bu surette takip edecek şekilde değiştirilmesine; Şirketimizin tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, esas sözleşme değişikliğine ilişkin olarak T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınmasına; esas sözleşme tadili için gerekli tüm izinlerin alınması ve esas sözleşme tadili işlemlerinin tamamlanması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul Ticaret Sicili, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., BİST, Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ve sair diğer tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gereken tüm başvuru, işlemler ve izinlerin alınmasını müteakip yasal işlemlerin tamamlanması dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, ilgili tüm evrakı, işlemleri ve muameleleri müzakere, tanzim, imza ve ifa etmek üzere bu bilgi ve belgelerin takibi için Genel Müdürlüğe yetki

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

verilmesine, karar verilmiş olup 11.04.2013 tarihi itibari ile uygun görüş alınması maksadıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

**19.04.2013 tarihinde** ise T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, esas sözleşmenin "Toplantı Yeri" başlıklı 23. Maddesini "Genel kurul toplantıları Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır." şeklinde düzelterek esas sözleşme tadiline uygun görüş vermişlerdir.

Yukarıda zikredilen ilgili otoritelere yapılan başvuru sonrası T.C. Babakanlık Sermaye Piyasası Kurulundan 12.04.2013 tarih ve 1223390 -325-99-365/3863 sayılı, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan 18.04.2013 tarih ve 67300147-431-02-58635-474574-4244/3096 sayılı izni takiben, 08 Mayıs.2013 de yapılan olağan genel kurul toplantımızda, şirketimiz ana sözleşmesinin;3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 28, 31 inci maddelerinin tadil edilmesine, 20 ve 21inci maddelerin esas sözleşme metninden çıkartılmasına ve bu maddelerden sonraki maddelerin numaralarının bu surette takip edecek şekilde değiştirilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir. Konuyla ilgili KAP duyuruları yapılmıştır. (Değiştirilen ana sözleşme metni eski ve yeni haliyle ekler bölümünde yer almaktadır.)

Şirketimiz yönetim kurulunun 05.04.2013 tarihinde aldığı karar doğrultusunda başlanan ikinci halka arz çalışmaları; Mayıs ayı sonu itibari ile küresel risk anlayışının farklılaşması ve buna bağlı olarak konjonktürde meydana gelen değişiklikler göz önüne alınarak 07.06.2013 tarihinde aşağıda bulunan KAP açıklamasını takiben geri çekilmiştir.

***Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Emlak Konut) 5-6-7 Haziran 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle Yurtdışı Konsorsiyum Lideri ve Yurtiçi Konsorsiyum Lideri ile yapılan değerlendirmeler sonucunda, Emlak Konut ikincil halka arzının konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir.***

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'ın talep bedellerine ait tutarları bu duyuruyu takip eden ilk iş günü Konsorsiyum Üyeleri tarafından talepte bulunan yatırımcılara iade edilecektir.

## Genel Kurul Bilgileri

### Olağan Genel Kurul

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' nin 2012 yılına ait Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısı 8 Mayıs 2013 Çarşamba Günü Saat 09.00'da Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Ataşehir, İSTANBUL adresinde, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü' nün 07.05.2013 tarih ve 90726394-81.13/4652 sayılı yazısı ile görevlendirilen **Bakanlık Temsilcisi Sn. Aysun TUNCER**'in gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesi ve ana sözleşmede öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi' nin 15 Nisan 2013 tarih ve 8300 sayılı baskısında, Yenigün Gazetesi'nin 13.04.2013 tarih ve 10269 sayılı baskılarında ve Şirketimizin [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) internet adresinde ilan edilmek suretiyle ve ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 12.04.2013 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.

Genel Kurul Gündemi ise;

1. Toplantının açılışı, Genel Kurul Başkanlık Divanı'nın seçimi,
2. Genel Kurul Başkanlık Divanı'na toplantı tutanaklarının imzalanması hususunda yetki verilmesi,
3. 2012 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu, ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun özetinin okunması ve görüşülmesi,
4. 2012 yılı faaliyetleri hakkında finansal tabloların hesaplarının okunması, görüşülmesi ve karara bağlanması,
5. Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin 2012 yılındaki faaliyetleri ile ilgili olmak üzere ayrı ayrı ibrasının görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. 2012 yılı faaliyet kârının kullanım şekli, dağıtım miktarı, şekli ve tarihi hakkındaki Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılan bağımsız denetim kuruluşunun seçiminin onaylanması hakkında karar alınması,
8. Şirket Esas Sözleşmesinin 12. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
9. Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin tespiti,
10. 2012 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında bilgi verilmesi ve 2013 yılında yapılacak bağışların sınırının belirlenmesi,
11. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca 2012 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilmiş olan teminat, rehin, ipotekler ve elde edilmiş olan gelir veya menfaatler hakkında bilgi verilmesi,
12. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.7 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,



# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

13. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine bilgi verilmesi,
14. Şirket paylarının geri alımı hakkında ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanan program dâhilinde Yönetim Kuruluna yetki verilmesinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
15. Şirketin genel kurullarının çalışma usul ve esaslarının belirlendiği ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan “Genel Kurul İç Yönergesi” hakkında karar alınması,
16. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi.
17. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmış olması şartıyla, Şirket Esas Sözleşmesinin ekli tadil tasarısında belirtilen şekilde değiştirilmesi hakkında karar alınması,
18. Görüşler ve kapanış.

İlgili durum 10.4.2013'te KAP platformunda yayınlanmıştır. Şirketimiz internet sitesinde de genel kurul ile ilgili, Toplantı Daveti, Vekâletname Örneği, Ana sözleşme Tadil Metni, Yatırımcı İlişkileri bölümünde ortaklarımızın dikkatine sunulmuştur.

Genel Kurulumuzda ayrıca; 28481 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile bu Toplantılarda bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri hakkında Yönetmelik” 4. Maddesi uyarınca Şirketimiz pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş bulunan ve İç Yönerge okunmuş sayılması önerildi ve oybirliğiyle kabul edildi. İç Yönerge Genel Kurul'un onayına sunuldu ve oy çokluğu ile kabul edildi.

## **Olağanüstü Genel Kurul (Faaliyet Raporu Dönemi Sonrasını İlgilendiren Gelişme)**

Şirketimiz ortakları olağanüstü Genel Kurul toplantısı, 23 Ağustos 2013 Cuma günü saat: 15:00'de Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza No:11/B Ataşehir, İstanbul adresinde aşağıda bulunan gündem maddelerini görüşmek üzere yapılacaktır.

Şirketimiz ortakları olağanüstü Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabilecekleri gibi temsilcileri aracılığıyla da katılabilmektedirler. Genel Kurula elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Genel Kurula elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalına kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmelerinin yanında ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. e-MKK Bilgi Portalına kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurula katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik (EGKS)” ve 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

“Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ” hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurula şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) sisteminde yer alan “Pay Sahipleri Listesi”inde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir. Ancak kimlik ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesi hususunda kısıt öngören Sayın Ortaklarımızın Genel Kurul Pay Sahipleri Listesinde yer almak istemeleri durumunda, kimliklerinin ve hesaplarındaki payların Şirketimize bildirilmesi yönünde hesaplarının bulunduğu aracı kuruluşlara başvurmaları ve en geç Genel Kurul gününden bir gün önce saat 16.30’a kadar söz konusu kısıtı kaldırmaları gerekmektedir.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımızın, elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hakkı ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla, vekâletnamelerini aşağıda yer alan vekâletname formu örneğine uygun olarak düzenlemeleri veya vekâletname formu örneğini, Şirket birimlerimizden veya [www.emlakgyo.com.tr](http://www.emlakgyo.com.tr) adresindeki Şirketimizin internet sitesinden temin etmeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV, No.8 Tebliği’nde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekâletnamelerini Şirkete ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli değildir.

## Toplantı Gündemi

1-Açılış ve Divan Teşekkürü,

2- T. Emlak Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nın 28.08.1992 tarih ve 7 sayılı İnceleme Raporu ile ilgili olarak Şirketimiz Yönetim Kurulunun 25.08.1999 tarih ve 18 sayılı toplantısında alınan karar gereğince, GFCM firmasına yapılan ödemeler nedeniyle; Şirketimiz eski yöneticileri aleyhine açılmış bulunan ve halen İstanbul 19. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2013/111 E. sayılı dosyasında görülmekte olan Mali Sorumluluk/Rücu davasına devam edilebilmesi için anılan davaya icazet verilmesi, davanın takibi için Şirket Yönetim Kurulu ve dava tarihindeki denetçilere yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar alınması,

3- Temenniler ve Kapanış.

Konuyla ilgili 17 Temmuz 2013 tarihide KAP ve İnternet sitemizde gerekli bilgilendirme yapılmış, toplantı gündemi, vekalatname örneği ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantı daveti ilgililerin dikkatine sunulmuştur.

## Oy - Azınlık 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

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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 azınlık hakkı yoktur.

## Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve sürekli iyileştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. İşletmemiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Riskin Erken Belirlenmesi ve Risk Yönetim Komitesi kurularak çalışmasına başlamıştır.

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

Şirketimizin şu ana kadar uyguladığı temel risk yönetimi modelleri içinde en önemlisi, görev ve yetki tanımları yapılmış ilgili bölümlerin kendi risklerini tespit etmeleri, risk daha gerçekleşmeden olası önlemlerini almaları, diğer bölümler ve üst yönetimle de devamlı bilgi alışverişinde olarak 'toptan risk yönetimini' etkin kılmaları şeklinde olmaktadır.

Yönetim Kurulumuz makro çerçevede işletmemize ait riskleri takip etmek de bölümlerden gerekli gördüğü takdirde raporlama ve inceleme yapmasını isteyerek sonuçlarını değerlendirmektedir. İç kontrol mekanizmalarımız ve denetim ve risk izleme komitelerimiz gelişmeleri yakından takip etmektedir. Hali hazırda Riskin Erken Belirlenmesi Komitesini uhdesinde barındıran Kurumsal Yönetim Komitemizde şirketimiz içinden gerekli bilgileri derleyerek risk yönetimi konusunda Yönetim Kurulumuzda yardımcı olmaktadır.

Şirketimiz faaliyetlerinden dolayı aşağıda ifade edilen risklere maruz kalabilmektedir. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş 'Kurumsal Risk Yönetimi' esaslarını benimsediğinden olası riskler ile ilgili değişimlerin en aza indirilmesi amaçlanmaktadır.

Risk Yönetiminin vazgeçilmez unsurlarından olan yüksek riskli işlerden kaçınma ve risk transfer yöntemleri de kurumumuzca etkin olarak kullanılmaya çalışılmaktadır.

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

## Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:

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

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Kurumumuz, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul ile birlikte, Ankara, İzmir ve İstanbul'a yakın diğer şehirler İzmir ve Kırklareli' yi tercih etmekte, Türkiye'nin en büyük iki şehri, İstanbul ve Ankara'da geniş arsa stoku bulundurmaktadır. Söz konusu arsa ve projelerin bulunduğu bölgeler Türkiye'nin en hızlı büyüyen demografik olarak en yoğun bölgeleridir. Proje ve arsaların konumları sayesinde doğal bir ilgi de oluşmaktadır. Portföyümüzde yer alan çeşitlendirilmiş proje ve arsalar sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. TOKİ'den yapılan arsa stoku çeşitlemeleri de bu tip risklerin azaltılmasında diğer bir faktör olarak dikkati çekmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. İşletmemizin amacı, gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak pay sahibi ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini en aza indirmek için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken şirketimizin hedeflerini, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için işletmenin faaliyet devamlılığını gözetmektir

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

## **Piyasa Riski:**

En önemli sistemik risk unsurlarından biri olan piyasa riski grubu bir sermaye piyasası kurumu olmamız nedeniyle de dikkatli bir şekilde takip edilmektedir. Piyasa Riski Olarak özellikle takip ettiğimiz unsurlar ise Kur Riski, Faiz Riski, Kredi Riski ve Likidite Riskidir. İşletmemizin faaliyetleri esnasında ortaya çıkabilecek belli başlı piyasa riskleri ile ilgili olarak;

## **Kur Riski:**

Yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında değer kazanması veya değer kaybetmesi ile ilgili her türlü değişiklik olarak özetleyebileceğimiz Kur Riskine karşın işletmemiz gelişmeleri dikkatle izleyip değerlendirmektedir.

İşletmemizin kayda değer bir kur riski bulunmamaktadır. Şirketimiz olabilecek kur risklerine karşıda çeşitli risk azaltıcı ve koruma sağlayıcı işlemleri yapabilecek altyapı ve personeli de oluşturmaktadır.

Şirketimizin ana faaliyetleri içindeki işlemlerde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece asgari düzeyde mevduatlardan kaynaklanabilmektedir.

Bununla birlikte gerek doğrudan gerekse de dolaylı etkisi nedeniyle kur değişimleri ve hareketleri son dönemde daha da dikkatli izlenmek ve olabilecek gelişmeler analiz edilmektedir.

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

## **Faiz Oranı Riski:**

Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülüklerle etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenileme dönemlerinin de benzer olmasına önem verilmektedir.

Yükümlülük riskimiz oldukça düşük olarak kabul edilebileceği için, faiz riskine maruz değer olarak daha çok varlıklar kalemi görülebilir. Bu tip varlıklar içinde savunmaya dayalı önlemler alarak portföyümüzü idare edilmektedir.

Ancak olası faiz oranlarının artışı fon maliyetini artırması, talebi etkilemesi bakımından inşaat ve konut sektörü için sistemik bir risk oluşturmaktadır. Faiz riskinin bu tip duruma karşıda faizdeki dalgalanmaları en aza indirebilecek nakit akışını değiştirmeyecek sözleşme bazlı hukuki, riski azaltıcı çalışmalar yapılmaktadır.

Özellikle Mayıs ayı sonu itibarı ile Küresel Sistemik Risklerin bir uzantısı olarak yurt içi faizlerde görülen dalgalanmada dikkatli bir şekilde izlenmektedir.

## **Kredi Riski:**

Kredi alınması ve verilmesi(ve benzerleri ile) ilgili olan her türlü faaliyetlerden oluşan risk grubudur. Şirketimiz borçlanma politikası gereği yabancı kaynak kullanmamaktadır. Şirketimizin finansman ihtiyacı genellikle üretilen projelerden edinildiği için yabancı kaynak ihtiyacı yok denecek kadar azdır.

Emlak Konut GYO A.Ş banka bakiyelerine duyarlı kredi riskinin gözetiminde Türkiye de yerleşik ve işletmemiz ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankalarında tutulmaktadır.

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

Bu kapsamda kullandığımız yöntemler ise;

- Banka Teminatları
- Gayrimenkul İpotekleri
- KİK projelerinde alacak tutarının tahsilatını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası

Teminatla güvence altına alınmamış müşteriler için risk kontrolü müşterilerin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler(örneğin moralite) dikkate alınarak ilgilinin kredi kalitesi değerlendirilip bireysel kredi limiti ve riski tespit edilmektedir. Kredi süreci sona erene kadar ise kredi limit ve riski dâhilinde durumu izlenmektedir.

## **Likidite Riski:**

Likidite Riski; işletmenin yükümlülüklerinde kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

İşleme yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizlerle işletmenin finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını inceleyerek projeksiyonlar yapmaktadır.

Şirketimiz diğer ticari ve finansal borçların ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzeri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Bununla beraber kredi olanaklarını devam ettirerek fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır.

Şirketimizin nakit kaynakları ve nakit akışı oldukça iyi olduğu için likit ihtiyacı bulunmamaktadır. Likit fazlası da ilgili mevzuat gereği kamu bankaları üstünden yapılan, riski az yatırım araçları ile değerlendirilmektedir. Likit kaynaklarımızı, uygun şartlar haiz olması durumunda, olası gayrimenkul kazanımları ve projeleri içinde değerlendirilmektedir.

## **Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski:**

Şirketimiz iş modelleri gereği oluşabilecek karşı taraf ve yoğunlaşma riskini de önemli ölçüde transfer edebilmektedir. Bunun için yapılan sözleşmelere konulan özel maddeler, sigorta ve inşaat kontrol-ödeme sistemleri koordineli kullanılmaktadır.

## **Operasyonel Risk:**

Operasyonel riskleri aşağıdaki şekilde tanımlayabiliriz;

Tedarik, verimlilik, fiyatlandırma, satış, müşteri memnuniyeti, ürün/hizmet geliştirme, insan kaynakları, bilgi güvenliği ve iş sürekliliği, çalışanların sağlığı ve güvenliği, çevre sağlığı ve güvenliği, bilgi işlem ve teknolojileri, vergi, hukuksal, marka yönetimi, itibar, performans yönetimi, dış raporlama ve uygunluk, iç raporlama, izleme ve kontrol, yetkilendirme ve limit riskleri gibi riskleri içerir.

Operasyonel risklerde maddi olmayan pek çok unsurda bulunduğundan bu tip risk gurubunun yönetilmesi için kurumsal bir çalışma yapılması gereği ortadadır.

Bu tip riskler için kurumsal toplam risk yönetimi anlayışı içinde ilgili bölümler gerekli riskleri takip edip önlemlerini almakta ve konuyla ilgili bilgilendirmeyi üst yönetimimize yapmaktadırlar.

## **Stratejik ve Dış Çevre Riskleri:**

### **Stratejik Risk**

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

# YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

## Dış Çevre Riski

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

Emlak Konut GYO A.Ş.'de Etkin bir İç Kontrol Mekanizması mevcuttur. İç kontrol sistemi ve denetimi sadece 'olanı' değil 'olabilecek gelişmeler' konusunda da faaliyet yürütmektedir. İç Kontrol Mekanizması, Denetim Komitesi'nin oluşturulması ile beraber etkin bir şekilde Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, mevcut Denetim Komitesi İç Tüzüğü çerçevesinde yerine getirmektedir.

## Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 523.401.956,- TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan **net dönem karı ise 488.913.323,53 TL**'dir.

- Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılmış olan Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe toplamı 163.672.272,13 TL olup, söz konusu tutar, ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşmadığından, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 488.913.323,53 TL net dönem karından, % 5 oranında (24.445.666,18 TL) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılması,
- Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 523.401.956,- TL tutarındaki net dönem karından; Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak 24.445.666,18 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 498.956.289,82 TL tutarın % 40,0836714716529'u olan 200.000.000,- TL'nin Birinci Temettü olarak dağıtılması,
- Ortaklara dağıtılacak toplam 200.000.000,-TL kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin %5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda birine isabet eden 7.500.000,- TL tutarın, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılması,
- Yasal kayıtlarımıza göre kalan 256.967.657,35 TL karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılması,
- Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 200.000.000,- TL kar payının, şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2012 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden/hesaben brüt (=Net) 0,08 TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının 09.05.2013 tarihinde yapılmasının Olağan Genel Kurula teklif edilmesine karar verilmiştir.

08.05.2013 tarihinde yapılmış olan Olağan Genel Kurul sonucu dağıtılacak olan kar payı ile ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır: Bkz. " 2012 Yılı Karı Dağıtım Tablosu" isimli ekteki tablo.



## 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 erişilebilir şekilde duyurulmaktadır.

### **Bilgilendirme Politikamızın Amaç ve Kapsamı:**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EKGYO), “ Bilgilendirme Politikası ” ile pay senetlerinin halka arzından sonra, 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, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlayacaktır.

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 kapsayacaktır.

### **Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık**

Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkesi, pay ve menfaat sahiplerine, şirketin hak ve yararlarını da gözetecek bir şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir bilgilerin sunulmasını amaçlar ve bunu şirket politikası olarak sürdürmek için azami özeni gösterir.

### **Kamuyu Aydınlatma Araçları:**

EKGYO, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Seri VI No: 11’ in 42. maddesinde belirtilen periyodik tablo ve raporlara ilişkin belirtilen süre ve esaslar çerçevesinde bilgilendirme politikası amacıyla aşağıdaki yöntem ve araçları kullanmaktadır.

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak BİST'na iletilen Mali Tablolar ve Dipnotları, Portföy Değer Tablosu, Bağımsız Denetim Raporu
- Üçer Aylık Faaliyet Raporları
- Yıllık Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları
- Kurumsal web-sitesi (<http://www.emlakkonut.com.tr>)
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basın bültenleri
- Basın toplantıları

## Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulmuştur. Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme Politikasına dair değişiklikler Yönetim Kurulu Kararı ile alınacaktır.

### Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Emlak Konut GYO A.Ş.'ye yönelik olarak gelen her tür bilgi talebinin, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK'nun Seri: VIII, No:54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek,

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

Tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılacaktır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. Emlak Konut GYO A.Ş. çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'ne yönlendirirler. Politikanın uygulanması ile ilgili denetim süreci iç denetim tarafından yapılmaktadır.

## Pay Sahipleri ile İlişkiler 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 adresi 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 Nisan 2013- 30 Haziran 2013** tarihleri arası; **87'si yerli ve yabancı yatırımcılarla, 6 tanesi de yerli ve yabancı analistlere** olmak üzere toplam olmak üzere **toplam 93 organizasyon** gerçekleştirilmiştir.
- **1 Ocak 2013- 30 Haziran 2013** tarihleri arası; **156'sı yerli ve yabancı yatırımcılarla, 17 tanesi de yerli ve yabancı analistlere** olmak üzere toplam olmak üzere toplam **173 organizasyon** gerçekleştirilmiştir.

Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların işletmemize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.



## Özel Durum Açıklamaları

Özel Durum Açıklamalarında Bütün Genel Müdür Yardımcılıkları kendi müdürlükleriyle ilişkili konuların açıklanmasından sorumludur

**01.04.2013 - 30.06.2013** tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **141** adettir.

**01.01.2013 - 30.06.2013** tarihleri arası yapılan özel durum açıklamaları **221** adettir. Beş açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, bir açıklama Borsa İstanbul A.Ş. tarafından, bir açıklama Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. S&P/ IFCI Turkey Large Cap Endeksi A Tipi Borsa Yatırım Fonu (Pay Senedi Yoğun Fon) tarafından, diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin antetli kağıtları üzerinde internet sitesinin adresi yer almaktadır. Bilgilendirme Politikamızda İçsel Bilgilerden kaynaklanan iletişimin etkin yönetimi de özenle yapılmaktadır. Şirketimiz içsel bilgi olarak aşağıda açıklanan kıstasları dikkate almaktadır.

İçsel bilgi, pay senedi değerini ve rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcısına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir

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

## İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

İçsel bilgi, pay senedi değerini ve rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcılarına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

İçsel bilgiye sahip EKGYO çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan KAP'ta 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 " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar 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 hazırlayacaktır. İçsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından EKGYO'nun İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü' ne iletilmesi suretiyle listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi gerçekleştirilecektir.

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

EKGYO yasal hak ve menfaatlerinin zarar görmesini engellemek amacıyla içsel bilginin açıklanmasını, SPK' nın Seri: VIII, No:54 " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği " hükümleri çerçevesinde erteleyebilecektir.

# 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

#### 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
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
Hüseyin Turan	Hukuk	1.Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Hak ediş Müdürü
Mustafa Aşıkcutlu	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 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 AŞ'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 yükselebileme 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.

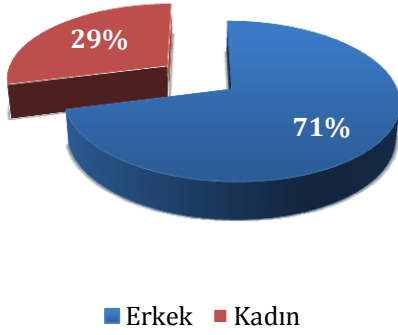
Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket' in Personel Yönetmeliği ile diğer ilgili Yönetmeliklerin' de hükmü bulunmayan hususlarda,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

# İNSAN KAYNAKLARI VE POLİTİKASI

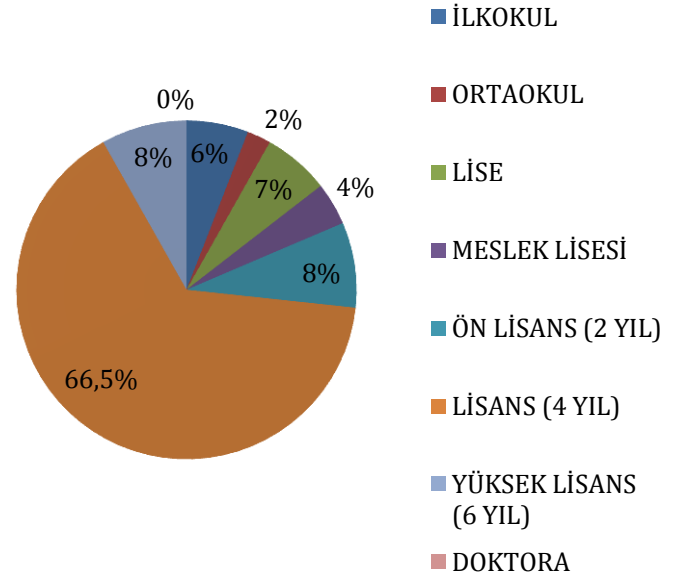
## Personel Yapısı

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 %80,66'sı yükseköğrenim görmüştür.

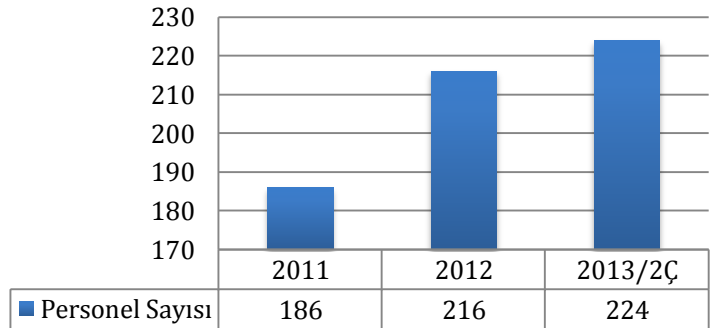
## Personel



## Personel Eğitim Durumu



## Personel Sayısı



## Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin 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 pay senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz ve bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.
- III. Şirketin üst düzey yöneticilerine, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve politikaları ile ayrıca söz konusu yöneticilerin Şirkette üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübe dikkate alınarak ve yasal yükümlülüklerle uygun olarak belirlenecek tutarda ücret ödenir. Üst düzey yöneticilere performansa dayalı ücret ödenemez.

Yukarıda (1) sayılı maddedeki şekilde belirlenen ücretlendirme politikasının ilk genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınır.

Bu amaçla hazırlanan ücretlendirme politikasının Şirket internet sitesinde kamuoyuna duyurulur.

8 Mayıs 2013 tarihinde yapılan Genel Kurulumuzunda gündemin 9. Maddesi olarak;

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için önceden belirlenen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri için Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile planlanan ücretlerin ödenmesi görüşülüp oy çokluğu ile kabul edilmiştir.



## Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası

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. İnşaa faaliyetlerinde ise doğaya duyarlı, temiz enerji kaynaklarına dayalı projelerin üretilip model olarak ortaya çıkması içinde alt yüklenicilerle projeler üretmektedir.

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

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

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

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

## Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

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

## İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş., belirli dönemlerle genelden özele (makrodan-mikroya) giden 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.

Küresel sistemik riskler bakımından içinde yaşadığımız şartların değişkenliği ortadadır. 2008 yılında ABD’nde başlayan kriz hali hazırda dünya ekonomilerin de etkisini farklı boyutlarda hissettirmektedir.

Dünya ekonomisinde; kriz önleme politikalarının etkinliği ve getirdiği yeni riskler de çok tartışılmakta olup farklı senaryolar karşısında hazırlıklı olmayı gerektiren bir süreç olarak izlenmesi gerekmektedir. Bu tip değişimlerin yaratacağı etkilerin önceden öngörülerek, şirket ve tüm menfaat sahiplerine etkisinin pozitif olması için ciddi bir çaba sarf edilmektedir.

İlgili dönemde meydana gelebilecek gelişmelerin sektör ve işletme bazındaki yansımaları da stratejik hedeflerimiz ile uyumlu hale getirilmesine azami özen gösterilmektedir.

Aşağıdaki bölümde, yönetim olarak takip ettiğimiz Dünya, Türkiye Ekonomisi ve sektörle ilgili önemli değişiklikler özet olarak ifade edilmiştir.

### Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Dünya ekonomisi son beş yıldır alışlagelen yapısından çok uzaklaşmış, farklı para ve maliye politikalarının uygulanarak tahminin güç olduğu bir hal almıştır. Dünya ekonomisindeki etkin ülkeler kendilerine has (ama zaman zaman birbirlerine ters) politikalar uygulayarak krize bağlı rahatsızlıkları gidermeye çalıştıkları bir süreci yaşamaktadır.

2008 krizinden bu yana yaklaşık beş yıl geçmesine rağmen, ekonomik toparlanmanın sanılandan daha uzun ve zor bir süreç olduğu anlaşılmıştır. Krizin ilk yıllardaki yıkıcılığı ve şaşkınlığı atlatılsa da özellikle gelişmiş ülke ekonomilerindeki kırılganlık devam etmektedir. Özellikle AB (Yunanistan, İspanya, İtalya, Portekiz gibi ülkeler) ve Japonya gibi ülkeler bir yandan ekonomik olaylarla mücadele ederken diğer yandan siyasi istikarı yakalamak için çaba harcamaktadırlar. Krizin uzun bir süredir çözüme kavuşturulamamış olması sosyal baskılarında artırmaktadır.

Kriz sonrası ilk olarak alınan ‘genişletici para ve maliye politikaları’ talep canlanmasını yeterince sağlayamamış ardından AB de krizin çehresi değişerek (özellikle Yunanistan, İtalya, İspanya, Kıbrıs Rum Kesimi, Portekiz gibi) kamu borcunun sürdürülemez boyutlara çıkmasına neden olmuştur. Ardından alınan ‘kemer sıkma politikaları’ ve düşen talebe bağlı olarak ülke büyümeleri önemli ölçüde daralmış (hatta bazılarında önemli ölçüde eksiye geçmiş) bununda istihdam ve harcamalar üzerine etkisi negatif olmuştur. Bunun sonucu 2012 yılında gelişmiş ülkelerdeki büyüme hızları beklentileri karşılayamamıştır. Özellikle AB üyesi Portekiz, İspanya, Yunanistan gibi ülkelerde 2013 yılında durgunluğun (resesyon) devam edeceği söylenebilir.

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ekonomik toparlanmayı en hızlı sağlayacağına (artan likidite, düşen para maliyetleri ve bunun sonucu tüketim ve yatırımın artma beklentisi) inanılan Para Politikaları 2008'den bu yana kurtarıcı olarak uygulanmaktadır. Başta ABD Merkez Bankası (FED) ardından Avrupa Birliği Merkez Bankası (ECB) ve son olarak Şubat 2013'de Japon Merkez Bankasının (BOJ) aldığı genişletici para politikası kararları finansal piyasalar ve finansal varlıklar üzerinde olumlu etki yaratmıştır.

Dünya ekonomisinin önemli güçlerinden biri olan ABD de toparlanma nispi olarak AB ve Uzakdoğudan çabuk gerçekleşmeye başlamıştır. Henüz tam bir büyüme ve canlanmadan söz edilmese de gelen veriler ABD ekonomisindeki toparlanmayı teyit eder niteliktedir.

Söz konusu durum üzerine 22 Mayıs'da ABD Merkez Bankası (FED) başkanı 'parasal genişleme' amacıyla uyguladıkları tahvil alım programında azaltıma gidip, 2015 yılında da faiz artışına gidebileceklerini vurgulamıştır. Dünyadaki en önemli para birimlerinden olan ABD Dolarındaki miktarsal azalma ve olası faiz artışı beklentisi tüm dünyadaki finansal piyasaları ve yerel para birimlerini olumsuz etkileyerek ABD Dolarının değer kazanmasına yol açmıştır. Bu bağlamda ABD diğer gelişmiş batılı merkez bankalarından (BOJ, ECB, BOE gibi) ayrılarak parasal genişlemeyi bitirebileceğini sinyalini vermiştir.

Son yıllarda Merkez Bankalarının görev tanımlarında yaşanan değişikliğe paralel olarak, fiyat ve finansal istikrar ile büyüme ile ilgili sorumlulukları da artmıştır. T.C.M.B da gerek dünyadaki ekonomik gelişmelere gerekse yurt içindeki gelişmelere bağlı olarak zaman zaman önleyici, zaman zaman ise olası dalgalanma sonuçlarını azaltıcı politikaları büyük bir başarıyla uygulamaktadır.

ABD Merkez bankasının yukarıda ifade edilen kararının açıklanmasından sonra dünyadaki gelişmekte olan ülkelerden fon çıkışı yaşanmaya başlamış (Özellikle; G.Afrika, Brezilya, Rusya, Hindistan, Türkiye, Endonezya gibi) varlık fiyatlarındaki gerilemeye paralel olarak yerel paralar değer yitirmiş, piyasa faiz oranları artmıştır. Bunun üzerine Merkez Bankamız 23 Temmuz'da yaptığı Para Politikası Kurulu toplantısında olumsuzlukları gidermek ve ekonomik aktivitelerin zarar görmesini önlemek amacıyla faiz koridorunda düzenlemeye gitmiştir.

Buna göre;

- Politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı yüzde 4,5 düzeyinde sabit tutulmuştur.
- Gecelik faiz oranları: Merkez Bankası borçlanma faiz oranı yüzde 3,5 düzeyinde sabit tutulurken; borç verme faiz oranı yüzde 6,5'ten yüzde 7,25'e, açık piyasa işlemleri çerçevesinde piyasa yapıcısı bankalara repo işlemleri yoluyla tanınan borçlanma imkanı faiz oranı ise yüzde 6'dan yüzde 6,75'e yükseltilmiştir.

Merkez Bankamız bu kararlar bir yandan olası fon çıkışlarının yarattığı etkinin azaltılamaması (özellikle kur üzerinde) bir yandan da büyüme-enflasyon gibi makroekonomik parametrelerde yaşanabilecek olası bozulmanın önüne geçmek istemiştir.

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

Ekonomik büyüme ve deflasyon, işsizlik gibi sorunlar gelişmiş ülkeler için giderek artan bir tehdit olmakla birlikte gelişmekte olan ülkelerde 2009-2011 yılı oldukça tatminkâr geçmiştir. Başta BRIC Ülkeleri olarak nitelendirilen Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin, Türkiye gibi ülkelerdeki büyüme oranlarının yüksekliği ve

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ekonomilerindeki canlılıkla buna güzel bir örnek teşkil etmektedir. Bundan dolayı dünya ekonomisinin küresel olarak pozitif büyümesinde de sözü geçen ülkelerin rolü artmıştır.

## Bazı Ülkelerin Büyüme Tahminleri

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2013	3,4	-0,3	1,9	3,0	3,4	5,7	8,0
	2014	3,7	1,1	3,0	4,0	3,8	6,2	8,2
OECD	2013	3,1	-0,6	1,9	2,9	2,3	5,3	7,8
	2014	4,6	1,1	2,8	3,5	3,6	6,4	8,4
DB	2013	3,6	-0,6	2,0	2,9	2,3	5,7	7,7
	2014	4,5	0,9	2,8	4,0	3,5	6,5	8,0
BM	2013	3,2	-0,3	2,1	3,3	4,4	6,7	8,3
	2014	5,4	0,9	2,3	4,5	4,4	7,2	8,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası, BM

Fakat 2012 yılı itibariyle gelişmiş ülkelerden kaynaklı talep azlığı ve BRIC ülkelerinde kriz sonrası görülen hızlı büyümenin getirdiği sorunlar nedeniyle alınan yavaşlatıcı tedbirler ve ABD Merkez Bankasının son kararına bağlı olarak küresel büyümede yavaşlama gözlenmiştir.

2013 beklentileri ise yukarıda ifade edilenlerle paralel bir seyir göstermektedir. Euro Bölgesinde resesyonun devamı beklenirken ABD'nin nispeten daha iyi bir ekonomik yapıyla birlikte pozitif büyümesinin devam edeceği öngörülmektedir.

Türk Ekonomisi'nin son yıllarda sergilediği olumlu performans, özellikle borç ve büyüme krizindeki Euro bölgesi ile kıyaslandığında çok bariz bir şekilde kendini göstermektedir. Ülkemizde sağlanan hızlı büyüme ve bunun sonucunda düşen işsizlik AB'nin daha sorunlu Euro bölgesi ile karşılaştığında pozitif bir ayrışma göstermektedir. Ülkemizde büyümede yaşanan yavaşlama dahi pek çok batı ülkesinin ulaşmakta zorlandığı bir rakam olarak dikkat çekmektedir.

Gerek para politikası gerekse alınan diğer iktisadi politika önlemleri sayesinde küresel risk algısında Türkiye'nin gitgide risk priminin düştüğü gözlemlenmiştir. (Özellikle 22 Mayıs da yapılan FED açıklamasına kadar). Haziran 2013'den itibaren ise Türkiye Ekonomisi ile ilgili risk algısı, dünyadaki diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte, bir parça bozulmuştur. Ancak yapılan orta vadeli değerlendirmelerde Türk Ekonomisinin dinamik ve dalgalanmalara karşı iyi yönetilen yapısı ile kısa bir sürede tekrar pozitif ayrışabileceği ifade edilmektedir.

Bağımsız derecelendirme kuruluşlarında son değerlendirmelerinde Türk Ekonomisinin dinamizine ve dayanıklılığına vurgu yapmışlardır. Kasım 2012'de Fitch Kredi Derecelendirme Şirketi ülkemizin uzun vadeli yabancı para cinsinden notunu BB+ dan BBB-ye yerel para cinsinden uzun vadeli kredi notunu ise BB+ dan

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

BBB'ya yükseltmiştir. Son olarak 27 Mart 2013'de S&P Kredi Derecelendirme Şirketi ülkemizin uzun vadeli kredi notunu BB'den BB+'ya yükseltmiştir.

## *Türkiye ve Seçilmiş Ülkelerin Kredi Derecelendirme Notları*

Kredi Değerleme Kuruluşu	Türkiye	İspanya	Portekiz	ABD	İngiltere	İtalya
S&P	BB+	BBB-	BB	AA+	AAA	BBB+
JCR	BB	AA	A	AAA	AAA	AA-
Moody's	Ba1	Baa3	Ba3	Aaa	Aa1	Baa2
Fitch	BBB-	BBB	BB+	AAA	AAA	BBB+

2008 sonrası dönemlerde başta batılı ekonomilerin olmak üzere dünyanın pek çok ülkesinin kredi notlarında gerileme yaşanmıştır. 2011'de ABD'nin AAA kredi notunu S&P AA'ya ardından Kasım 2012'de Moody's Fransa'nın kredi notunu Aa1'e ve Mart 2013'de İtalya'nın kredi notu Fitch tarafından A- dan BBB+'ya düşürülmüştür.

Bu süreçte ülkemizin kredi derecelendirme notunun 'yatırım yapılabilirlik' seviyesine yükselmesi oldukça dikkat çekicidir. Risk algısının iyi yönetilmesine paralel olarak iyileşmiş makroekonomik dengelerin devamı dünyadaki fon hareketlerinden ve yatırımlarından tekrar pozitif yönlü etkilenmemize neden olacaktır.

Dünya ekonomisi ile ilgili yukarıda özetlenen temel nedenlerden dolayı, küresel sistemik riskler, şirket yönetiminiz tarafından dikkatle takip ve idare edilmektedir. Değişen şartlara göre yönetsel karar alma süreçlerimiz için değerlendirmeler yapılmaktadır.

Dünya ekonomilerinde risk ve buna bağlı değerlendirme algılarında da 2008 sonrası önemli değişiklikler gözlemlenmiş bununla birlikte 'kredi derecelendirme' notları da tartışılır olmuşlardır. Özellikle dinamik ekonomik yapılara sahip olan gelişmekte (başta Türkiye) olan ülke notları hak ettiği konumdan uzak olarak değerlendirilmiştir. Fakat finansal piyasalardaki karar alıcılar gelişmekte olan ülkelerin para ve sermaye piyasalarına (özellikle BRİCT) fon getirmeye devam ederek riskli bir yön görmediklerini yaptıkları fon girişleriyle göstermektedirler.

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

## Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

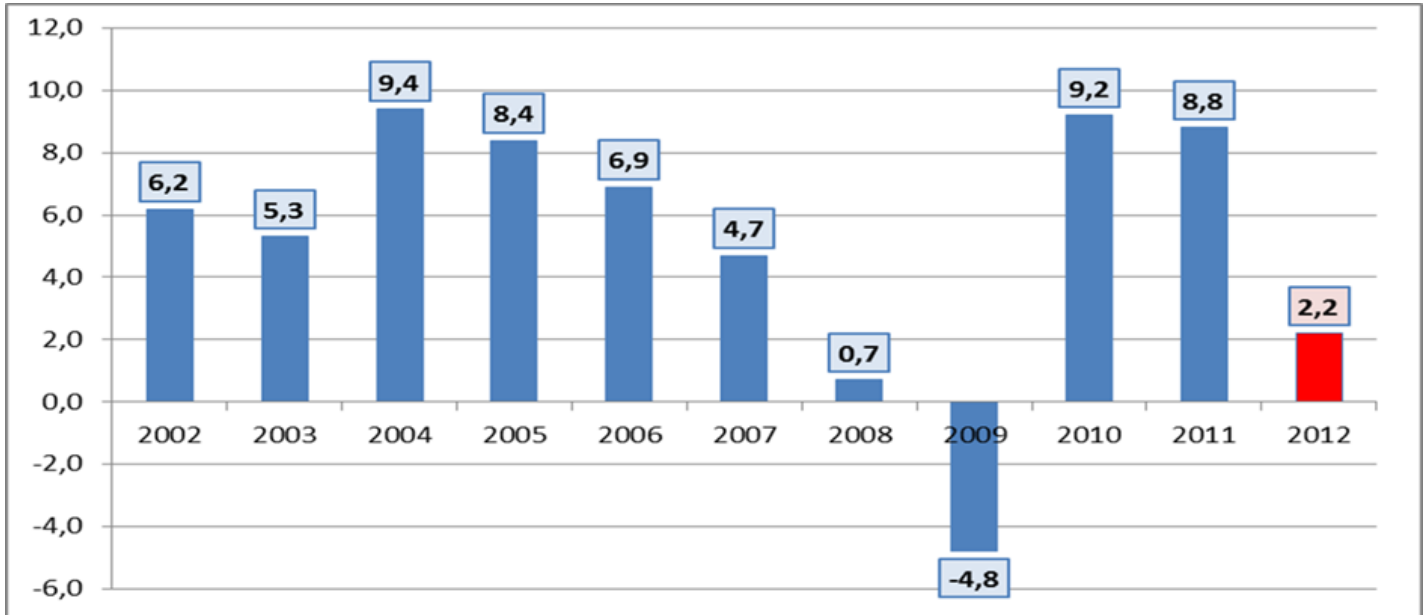
Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında iyi bir durumdadır. Ekonominin uzunca bir süre yaşadığı yapısal rahatsızlıklar ya ortadan kalkmış ya da etkisi azalmıştır. Ancak küresel ekonomideki gelişmeler Türk ekonomisini de etkilemektedir.

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Devlet tarihleri açısından çok kısa sayılabilecek bir süreçte ekonomi ve sosyal hayatta çok önemli kazanımlar elde edilerek dünyanın en büyük ekonomilerinden biri olmuştur.

Dünya ekonomilerinin birbirleri ile entegre olmaları fon hareketlerinden, ithalat - ihracata, döviz kurlarından, faiz oranlarına kadar pek çok önemli değişkeni birbirinden etkilenir hale getirmiştir. Dolayısı ile küresel ekonomik aktörlerden birinde meydana gelebilecek olumlu veya olumsuz gelişme yerel ekonomileri de etkilemektedir. Yukarıdaki bölümde ifade ettiğimiz ABD Merkez Bankası para politikası kararı bunun en tipik örneklerindedir.

Ülkemizdeki en önemli yapısal sorunlardan olan 'yetersiz ve istikrarsız büyüme' sendromu büyük ölçüde aşılmıştır. Büyümenin sağlanmasına paralel olarak, gelir artışı, ticari hayat da canlanma ve işsizlikte azalma görülmüştür. Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten en az etkilenen ülkelerden biridir.

*Türkiye'nin Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre - %)*



OECD verilerine göre, 2003-2012 döneminde dünya ekonomisi yüzde 3.5, OECD ülkeleri ise yüzde 1.7 oranında büyürken, Türkiye'nin 2002-2012 döneminde ortalama büyüme oranı %5,2 olmuştur. Ülkemizdeki büyüme ve

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

yapısal değişimin sonuçları diğer ülkeler ile kıyaslandığında daha açık bir şekilde görülmektedir. 2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında ise Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılı ilk çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi %3 büyümüştür.

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.

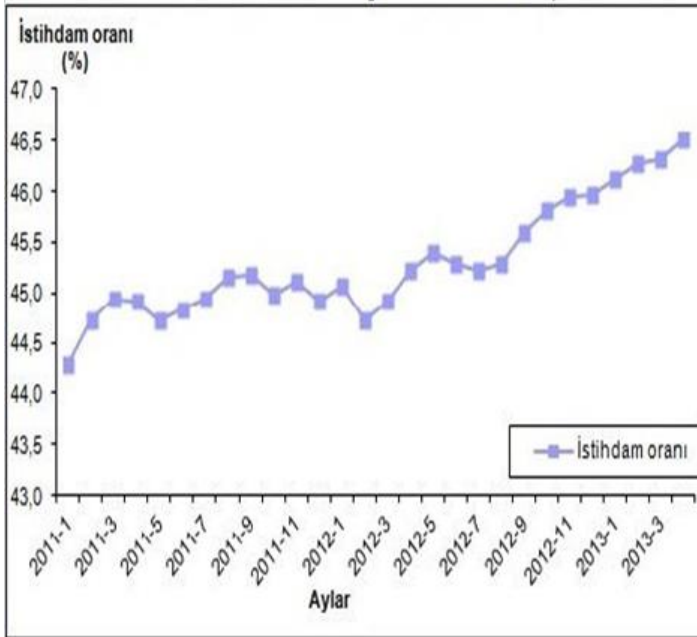
Büyüme rakamlarının en önemli sonuçlarından birinde işgücüne katılım ve işsizlik rakamlarında görebiliriz. 2013 Mart döneminde işsizlik %10,1 olmuş, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %9,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. (TÜİK verilerine göre düzenlenmiş tablo aşağıdadır.)

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, 2013 Nisan ayında Avro Bölgesi'nde %12,2 ve AB (27) ülkelerinde %11,0 olarak gerçekleşmiştir. Güncel verilere göre, Türkiye 14 AB ülkesinden daha iyi durumdadır.

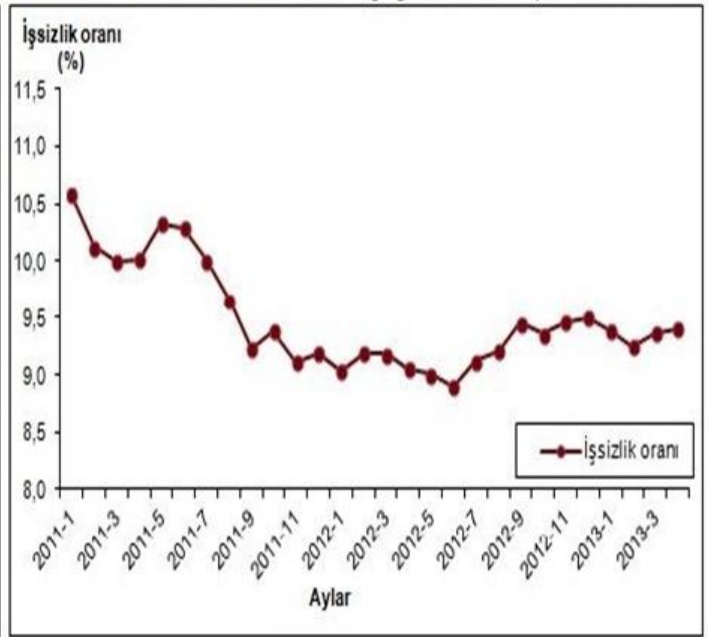
Türkiye; Rusya, Almanya, İngiltere ve Fransa'dan sonra Avrupa'daki 5. büyük işgücüne sahip ülkedir. (2011, Dünya Bankası)

## Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İstihdam ve İşsizlik Oranları

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İstihdam Oranı, Nisan 2013



Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranı, Nisan 2013

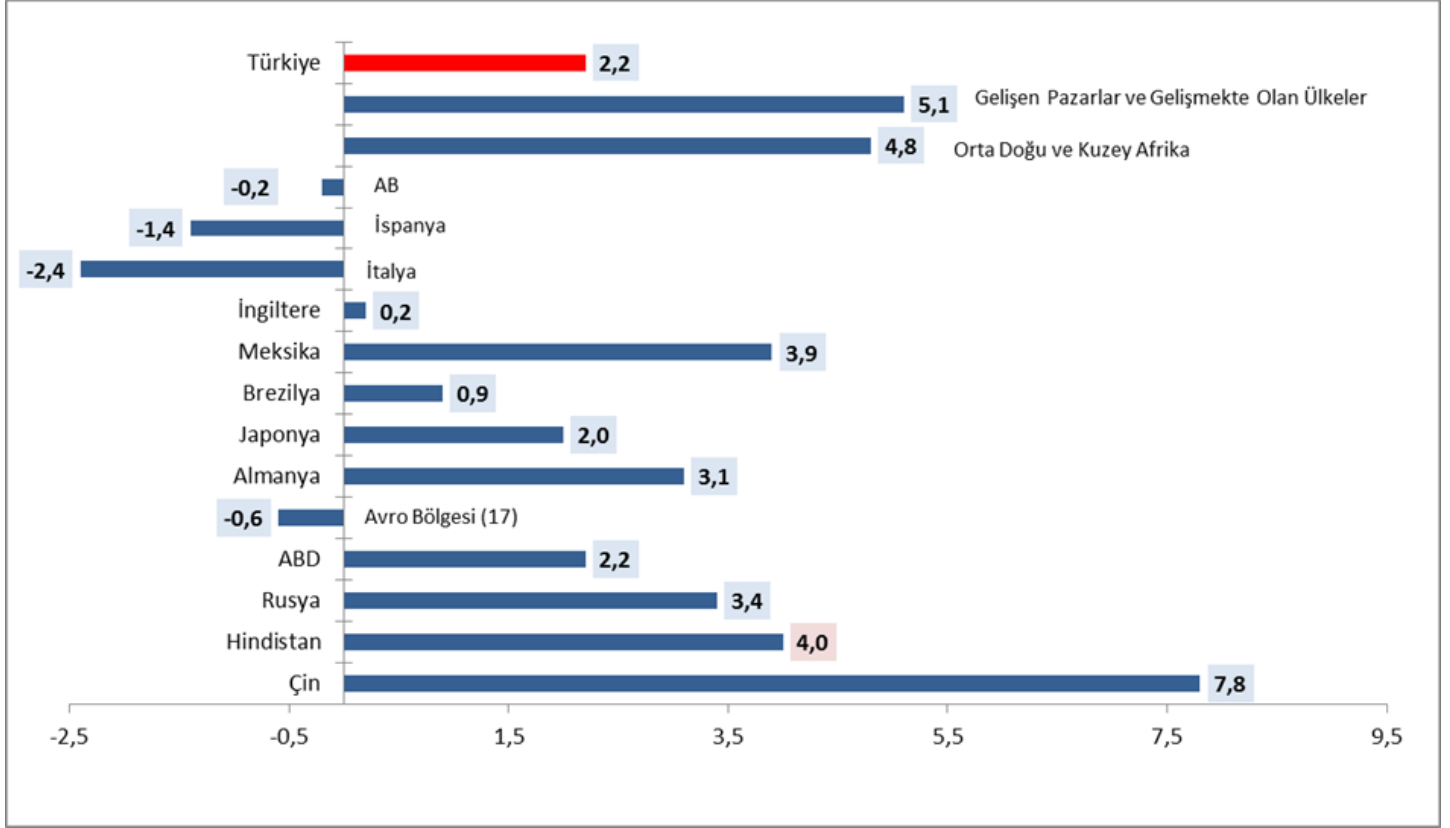




# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

## Türkiye ve Seçilmiş Ülkelerin GSYH-2012 Yılı(%)

Kaynak: TÜİK ve IMF



Söz konusu dinamizm; Türkiye Ekonomisini bir cazibe merkezi haline getirerek özellikle, 2008 krizinden sonra yabancı yatırımcılarında ilgisini artırmıştır. IMF projeksiyonuna göre Türkiye, GSYH (Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla) hesabıyla 2012-2016 döneminde 17. büyük ekonomi olacaktır. Ülkenin GSYH' si bu süreçte 876,6 milyar dolardan 1 trilyon 159,2 milyar dolara ulaşması beklenmektedir. Diğer önemli bir gelişmede kişi başına düşen milli gelirin önemli ölçüde artması olarak dikkat çekmektedir.

Özellikle tüketim, yatırım gibi konularla ilgili olan bu süreç de yadsınamaz bir başarı elde edilmiştir. Yapılan projeksiyonlarda (Orta Vadeli Plan-OVP) hem kişi başına düşen GSYH hemde SGP (Satın Alma Gücü Paritesi) anlamında iyileşmenin süreceği yönündendir. 2013-2015 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; potansiyel büyüme hızına ulaşmak, cari işlemler açığını daha da azaltmak, enflasyonu düşürmek, kamu mali dengelerini iyileştirmek ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmek olarak görülmektedir.

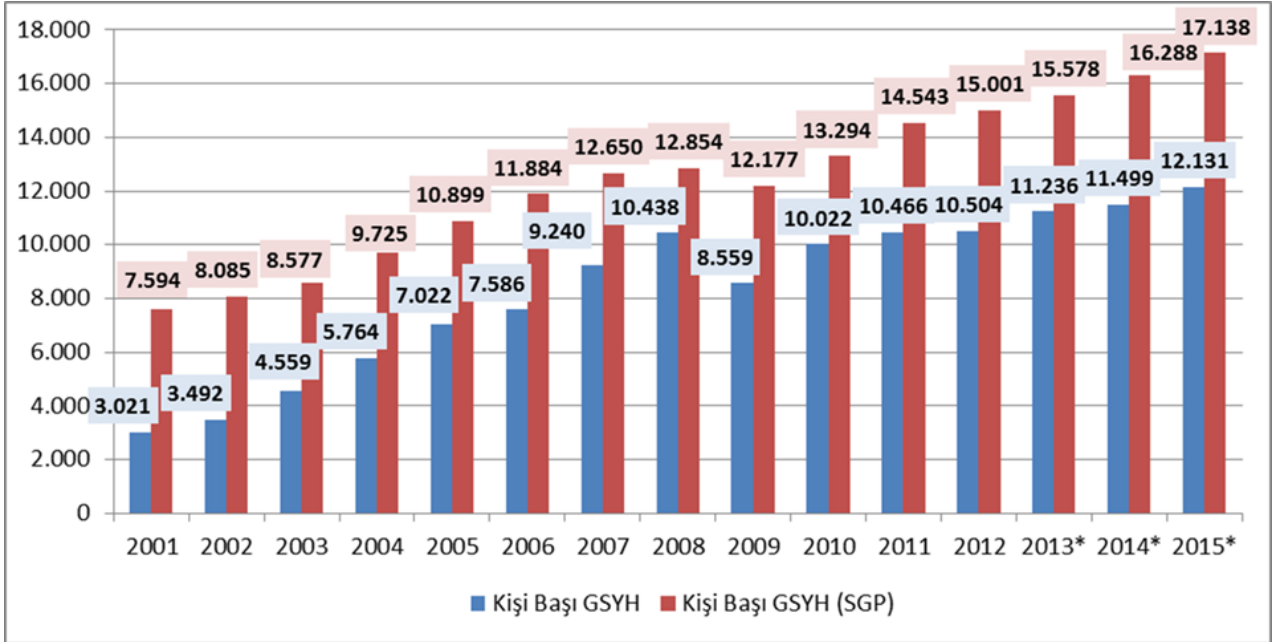
# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

## Orta Vadeli Plan Göstergeleri (OVP-Kalkınma Bakanlığı)

\*Beklenti (Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 09/10/2012)  
(1) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.

	2013*	2014*	2015*
GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)	858	919	998
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)	11.318	11.982	12.859
GSYH Büyümesi (1)	4,0	5,0	5,0
İşsizlik Oranı (%)	8,9	8,8	8,7
Turizm Gelirleri (Milyar \$)	25,4	27,0	28,4
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-60,7	-63,6	-64,7
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-7,1	-6,9	-6,5

## Kişi Başına Düşen GSYH ve SGP



Kaynak: Dolar değeri TÜİK, 2013-2015 OVP Tahmini, SGP Dolar değeri Dünya Bankası

Ancak 2012 yılı dünya genelinde büyüme hızlarında aşağı yönlü bir eğilim gözlenmiştir. 2008 krizi sonrası küresel ekonominin itici gücü olan gelişmekte olan ülkeler (özellikle BRIC) yıllık büyüme tahminlerini

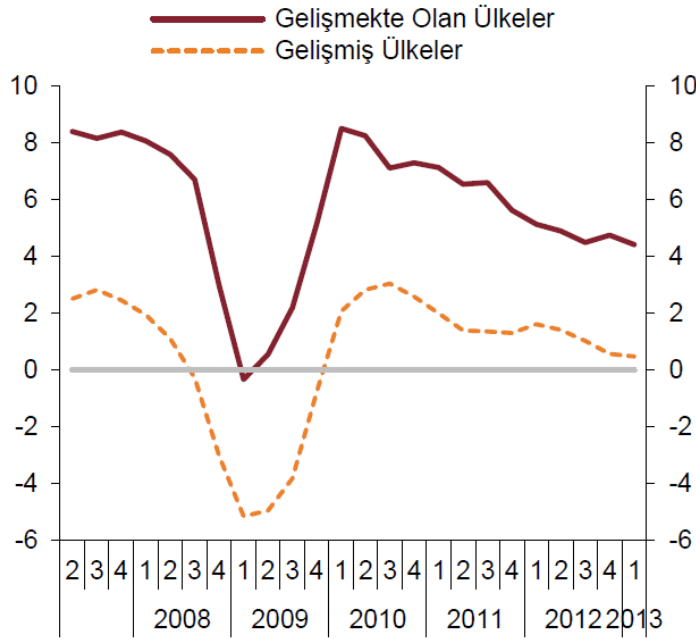
# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

düşürmüşlerdir. Söz konusu gerilemenin belli başlı iki nedeni dikkat çekmektedir. İlki; uzun süredir hızlı büyüyen BRIC ülkelerinin ekonomilerinde görülen ısınma ve enflasyonist baskılar, diğeri ise dünya ekonomisinin genelinde görülen durgunluğun bu ülkelerin ihracat ve yatırım harcamalarını düşürmesi olarak özetlenebilir.

## Küresel Büyüme Oranları

### Grafik 2.1.1.

Küresel Büyüme Oranları\*  
(Yüzde Değişim, Yıllık)

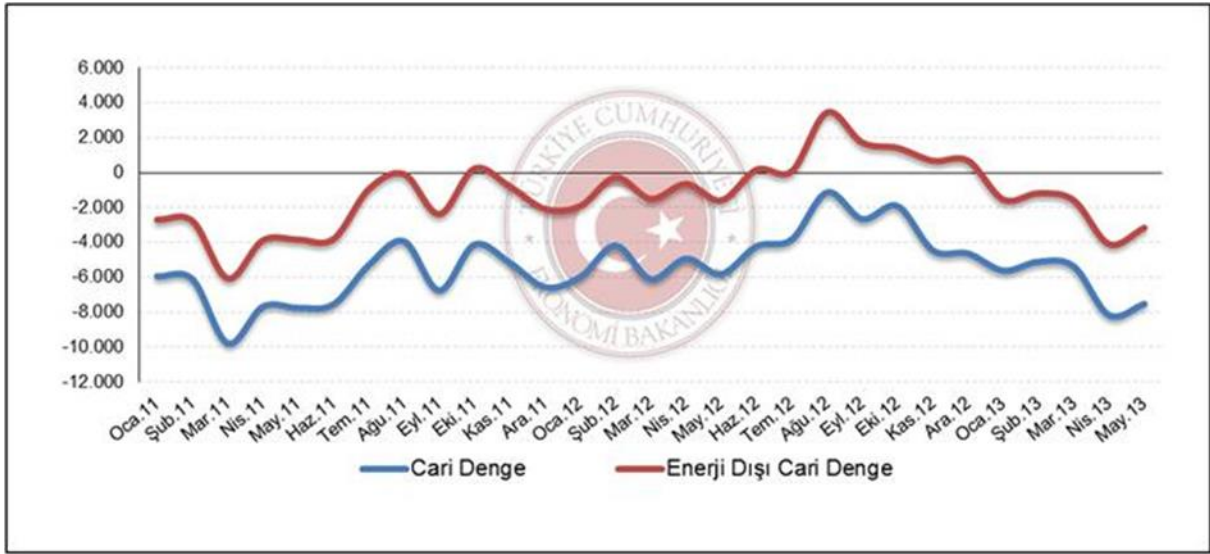


\* Toplulaştırma yapılırken ülkelerin küresel GSYİH içindeki payları kullanılmıştır.  
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Merkez Bankamız 2011 son çeyreğinden itibaren tekrar proaktif bir yaklaşımla 'faiz koridoru' uygulamasına başlamış, küresel risk iştahındaki değişimlere bağlı olarak Türk Lirasının aşırı oynak olmasına müdahale ederek hem dalgalı kurun daha sağlıklı işlenmesini hem de enflasyon üzerindeki kur baskısının hafiflemesini sağlamıştır. Munzam karşılık politikalarında yapılan değişikliklerle de kredi talebinin dengelenmesi, TL likiditesinin kontrol edilip olası bir enflasyon riskinden kaçınılmaya çalışılmıştır. Kısaca 'ekonomiyi soğutma' diyebileceğimiz bu politika cari açık sorununda iyileşme sağlayarak döviz ihtiyacında azaltmaya yöneliktir.

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

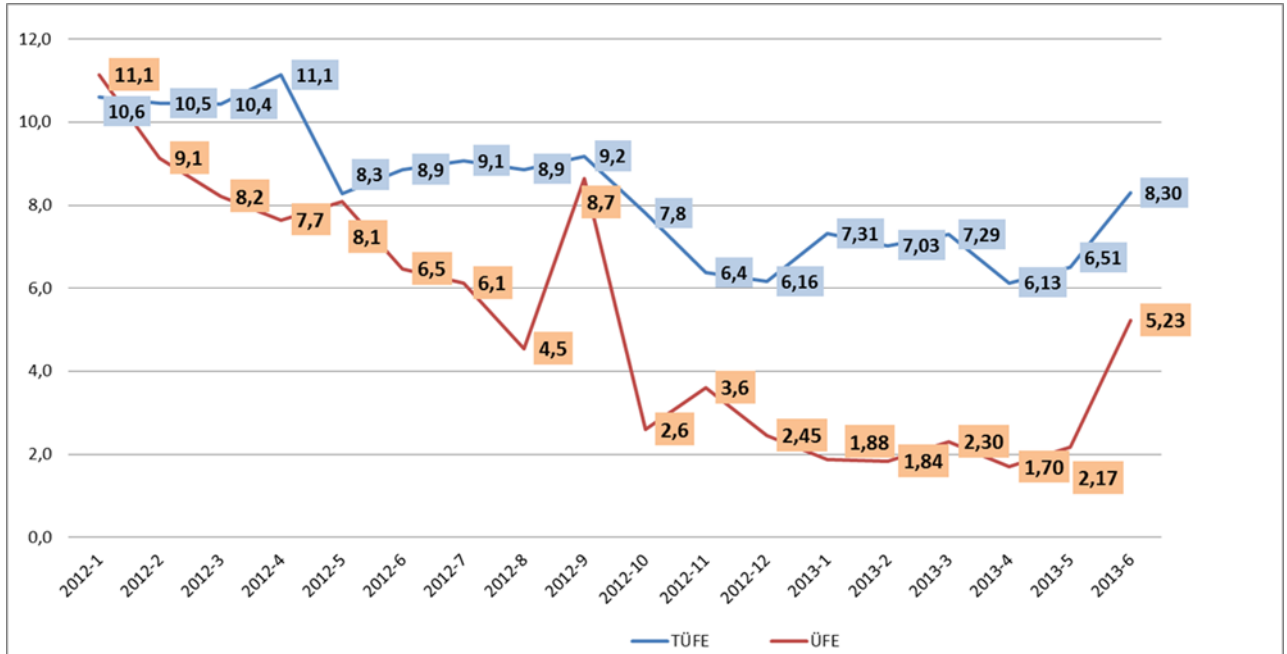
*Cari Denge (Ekonomi Bakanlığı-TÜİK Verilerine Göre)*



Türkiye'nin çok uzun bir süredir uğraştığı, enflasyon konusunda önemli başarılar elde edilmiş olup bu kazanımların sürdürülebilmesi için para ve maliye politikalarının birlikte uygulandığı gözlemlenmektedir. Vergi oranları düzenlemeleri ile faiz ve munzam karşılık ayarlamaları bunun tipik bir göstergesidir.

*Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Enflasyon Oranları*

*Kaynak: TÜİK*



## FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Enflasyonda Mayıs ayından sonra yaşanan kısmi artış, Merkez Bankamızca alınan son önlemlerle önümüzdeki dönemde gerileyecektir. T.C.M.B son yaptığı Para Politikası Kurulu toplantısında bu duruma atıfda bulunmuştur. Enflasyonu artıran birden fazla unsurun aynı dönemde ortaya çıkması enflasyon beklentilerini olumsuz etkilemiştir. İşlenmemiş gıda grubundaki fiyat artışları, petrol fiyatlarındaki yükseliş ve döviz kurunda gözlenen oynaklık kısa vadede enflasyonu olumsuz etkilemeye devam edebilecektir. Kurul, bu gelişmelerin enflasyon üzerindeki etkilerinin büyük oranda geçici olacağını öngörmekle birlikte, fiyatlama davranışları üzerindeki olumsuz etkileri sınırlamak amacıyla ölçülü bir parasal sıkılaştırmaya gidilmesinin gerektiğini belirtmiştir.

Özet olarak, dünya ekonomik konjonktürüne bakıldığında, Türk Ekonomisi'nin geldiği konum, isirikrarlı, yapısal sorunlarını önemli ölçüde azaltmış, büyüme potansiyeli yüksek bir ülke olarak karşımıza çıkmaktadır. Zaman zaman yaşanan veya yaşanabilecek bazı dalgalanmaların 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 edecektir.

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan en çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur.

Dünya ve özelinde AB ekonomisindeki durgunluk, büyüme sorunları yurt dışında bu tip problemleri yaşayan ülkelerin inşaat ve alt sektörünü de olumsuz etkileyip beklentileri bozmuştur. Ayrıca borç sorununun artması ile yaşanan gayrimenkul finansmanı sıkıntısı da durumu daha da negatif etkilemiştir.

Ülkemizde ise durum oldukça farklı görünmekte, gerek iç dinamikler gerekse de sosyo-ekonomik alandaki gelişmeler, gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini bir cazibe merkezi haline getirmektedir. Uluslararası gayrimenkul değerlendirme ve analiz raporları da bu canlılığı teyit eder görünümündedir.

PwC ve Urban Land Institute(ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren "Emerging Trends in Real Estate® Europe 2013 - Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2013" raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'nın öne çıkan ilk 27 şehri arasında 4. sırada yer almıştır. İlk beşin içindeki diğer şehirler "güvenli limanlar" olarak yatırımcıları çekerken, İstanbul gelecekteki gelişim fırsatları için en popüler yer olmayı 2013'te de sürdürmektedir.

Batılı ekonomilerde ekonomik krizin ve durgunluğun en çok yaraladığı sektör olarak dikkati çeken inşaat ve gayrimenkul sektörü gelişmekte olan bazı ülkelerde (Brezilya, Türkiye, Rusya, Hindistan vb) son yıllarda daha çok ivme kazanmıştır.

Ancak başta AB ülkeleri olmak üzere gelişmiş ülkelerde inşaat ve gayrimenkul sektörü hala toparlanmakta zorlanmaktadır. 2013 başı itibarı ile ABD konut satışları ve talebinde bir toparlanma gözlenmekle beraber kalıcı olup olmayacağı üçüncü ve son çeyrekteki eğilime göre netlik kazanacaktır.

Türkiye'nin 2013 yılına ait büyüme beklentileri; OVP de %4, Dünya Banka'sınca %3.6, IMF tarafından ise %3.4 tahmin edilmekte olup söz konusu rakamlar geçen seneye göre artışı işaret etmektedir. Ülkemizin ana büyüme motorlarından olan inşaat ve tamamlayıcı sektörlerindeki trend ülke ekonomisinde de kendisini aynı yönlü olarak hissettirmektedir. Büyümedeki kontrollü yavaşlama (2012 yılında) inşaat sektöründe de etkisini göstermiştir. Büyüme hızındaki artış beklentisi, nüfusa bağlı doğal talep, mütakabiliyet ve kentsel dönüşüm çalışmaları sektörde 2013 yılının daha canlı geçebileceğinin işaretlerini vermektedir.

Ülkemizdeki inşaat sektöründe Türkiye'ye özgü dinamikler (nüfus yapısı, yabancı yatırımcı ilgisi, büyüyen ekonomi gibi) dikkate alındığında gelişmiş ekonomilere göre oldukça canlı bir seyir göstermektedir. İnşaat sektörünün en önemli unsurlarından biri olan alt yapı yatırımlarına yönelik harcamalarda(yapılmakta olan ve yapılacaklar) ise büyük projeler (3.Boğaz Köprüsü, Kanal İstanbul, İki Büyükşehir, İzmir Otobanı ve Körfez Geçişi gibi) aracılığı ile canlılık sürmekte ve bunun ekonomiyi hızlandırıcı etkisi gözlemlenmektedir.

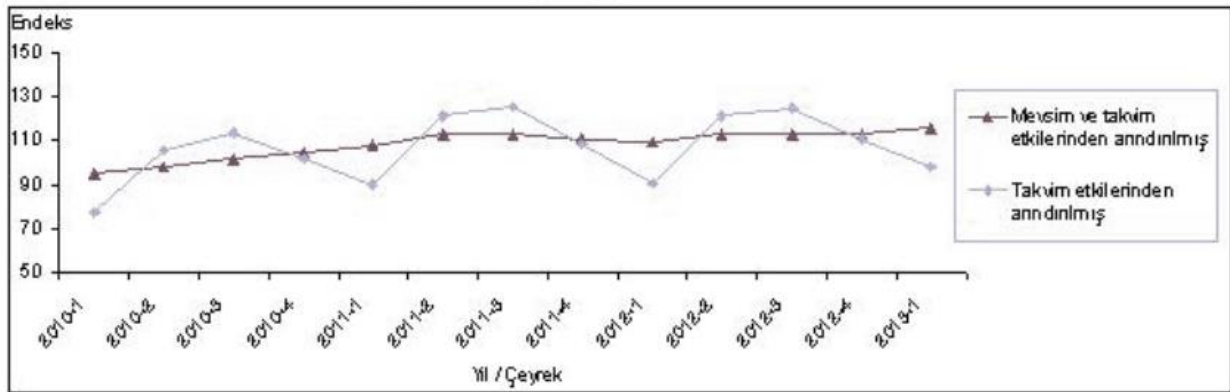
En büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasanın yaklaşık %42'sini oluşturmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. ağırlıklı olarak bu üç gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermektedir.

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2013 yılında yukarıda ifade ettiğimiz nedenlerden dolayı ciro ve üretim artışı gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi 2013 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %8,8 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %25,7 oranında artmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi 2013 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 oranında artmıştır.

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



**İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri ve Değişim Oranları (2010=100), I. Çeyrek 2013**

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim Etkilerinden Arındırılmış			Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış		
	Endeks 2013/I	Endeks 2012/I	Endeks 2013/I	Endeks 2012/I	Yıllık Değişim (%)	Endeks 2013/I	Endeks 2012/IV	Çeyreklik Değişim (%)
<b>Ciro</b>	79,5	63,2	79,5	63,2	25,7	132,0	121,4	8,8
<b>Üretim</b>	98,6	92,2	98,2	91,5	7,4	116,1	113,4	2,4

Konut satış ve fiyatlarındaki diğer bir etkide, markalı ve özellikle yabancı yatırımcıların ilgisini çeken projelerin artması, mütakabiliyet yasasının yavaş yavaş uygulamaya başlanması ve piyasada bunların olumlu etkilerinin hissedilmesiyle açıklanabilir. Yabancılar taşınmaz satışı ve mütakabiliyet düzenlemelerinin (18 Mayıs 2012 Tarih 28296 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış ve yürürlüğe girmiş olan 6302 sayılı) 2012 yılının ortasında yürürlüğe girdiği unutulmamalıdır.

Yabancı ülkelerin vatandaşlarının Türkiye’den gayrimenkul edinmelerine olanak sağlayan yasa etkisini göstermeye başladı. Yasayla birlikte birçok ülkenin vatandaşı gayrimenkul edinebilirken, önümüzdeki dönemde artışların daha da artması beklenmelidir. Geçen yıl(2012) Ocak - Haziran döneminde 3 bin 743 yabancıya, 306 arsa, 2 bin 801 konut olmak üzere toplam 3 bin 107 taşınmaz satışı gerçekleştirilmişken, bu yılın aynı döneminde

## FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

7 bin 761 yabancıya, 916 arsa, 6 bin 229 konut olmak üzere 7 bin 145 gayrimenkul satışı gerçekleştirilmiş olup rakamlar bir önceki yılın iki katına ulaşmıştır.

TÜİK verilerine göre 2013 ilk çeyreğinde Türkiye genelinde; 273.826 konut satılmıştır. Bu konutların 115.508 adedi ipotekli, 158.318 adedi ise sair yolla yapılmıştır. İlk çeyrekte satışlarda il bazında birinci 58.682 adet ile İstanbul, ikinci 34.786 adet ile Ankara, üçüncü 17.602 adet ile İzmir olmuştur.

2013 ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde; 295.010 konut satılmıştır. Bu konutların 129.818 adedi ipotekli, 165.192 adedi ise sair yolla yapılmıştır. İkinci çeyrekte satışlarda il bazında birinci 62.119 adet ile İstanbul, ikinci 36.217 adet ile Ankara, üçüncü 19.177 adet ile İzmir olmuştur.

İkinci çeyrekte görülen toparlanma oldukça dikkat çekici olup talebin gücünü hala koruduğunun göstergesi olarak dikkat çekmektedir.



# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

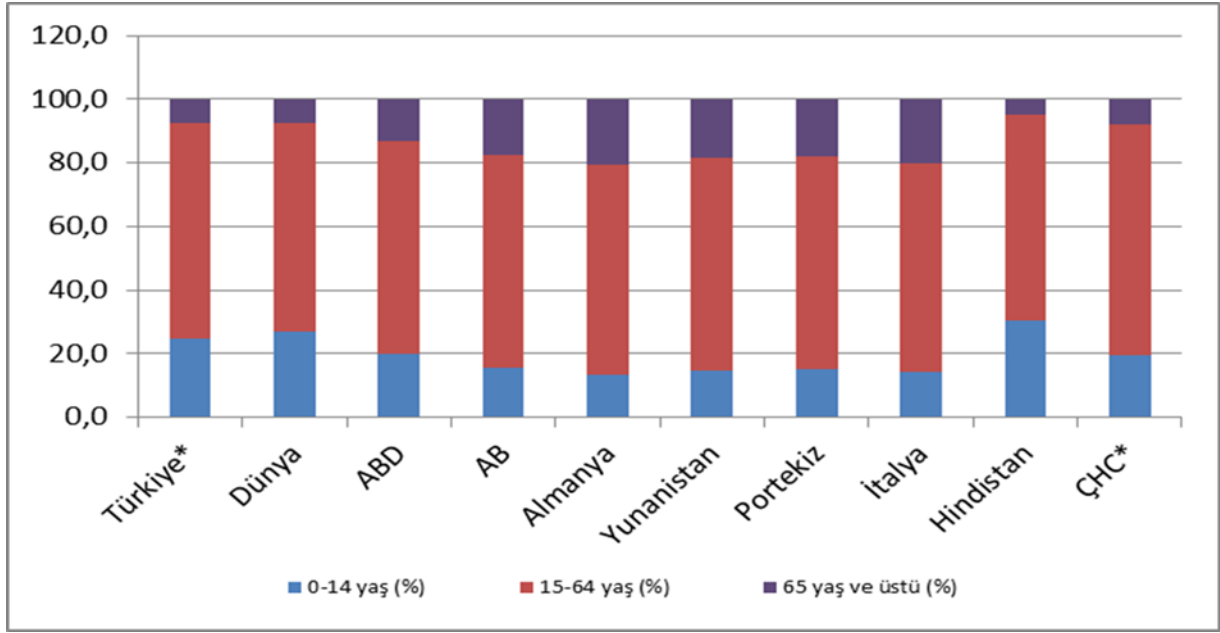
## Gayrimenkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi

Bu bölümde ülkemize özgü demografik, finansal ve yapısal özelliklerin sektöre ve işletmemize etkilerine ait kısa bir analiz yapılacaktır.

### Demografik Özellikler

Demografik özellikler tüketime dayalı sektörler için oldukça önemli olup, gayrimenkul, beyaz ve kahverengi eşya sektöründeki satışların artmasını sağlayan en önemli etkenlerden biridir. Ülkemizde genç ve dinamik bir nüfus yapısı mevcuttur. TÜİK verilerine göre; Türkiye’de nüfus 75,6 milyon kişi olup, bunun yarısı 30,1 yaşın altındadır. Nüfus artış hızı; Türkiye’de %1,2, AB Ülkelerinde ortalama %0,3 ve Almanya’da negatif %0,1’dir. (Türkiye verisi 2012 yılına aittir.)

### Nüfus Potansiyeli



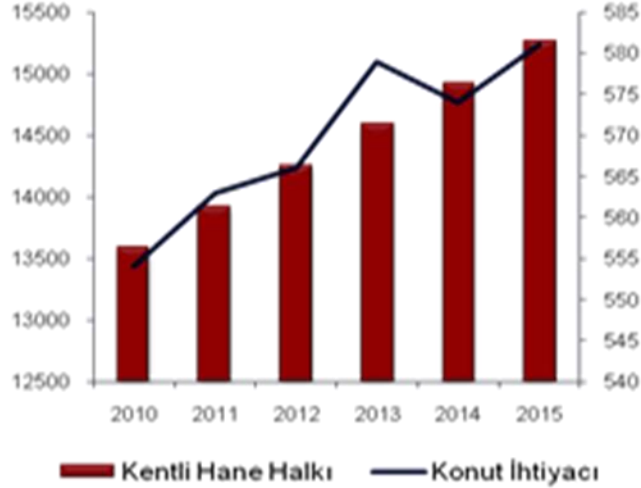
Kaynak: Dünya Bankası ve TÜİK

\* Türkiye'ye ilişkin veriler 2012, diğer veriler 2011 yılına aittir.

Türkiye’de konut sektörünün canlı olması en önemli nedenlerinden biri diğeri de şehirleşme ihtiyacı ile nitelikli konuta olan talebin fazla olmasıdır. Özellikle başta İstanbul olmak üzere, Ankara ve İzmir’e gelen göçle bu şehirlerin cazibe merkezi olması büyük şehirlerde talebi canlı kılmaktadır.

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

## TÜİK Verilerine Göre Hane Halkı/Konut İhtiyacı Tahmini



Öte yandan ülkenin demografik özellikleri de doğal bir konut talebi yaratmaya devam etmektedir. Finansman maliyetinin göreceli olarak düşmesi, kredi olanaklarının artması da son on yıllık dönemde konut sektöründe canlılığı tetikleyen unsurlar olmuşlardır. Demografik yapının, özellikle inşaat ve gayrimenkul sektörüne talep yönlü gösterdiği destek sadece konut kapsamlı olarak düşünülmemelidir. Ticari faaliyet amacıyla yapılan AVM, İş Merkezi, kamu veya özel sektör yatırımı olarak yapılan okul, hastane, baraj, otoyol projeleri de gelişme gösterecek diğer gayrimenkul sektörleridir.

### Finansal Özellikler

Gayrimenkul sektörünün ekonomik faaliyetlerle ilişkisinin en net görüldüğü unsurlardan birisi olan makroekonomik finansal özellikler başta konut talebi olmak üzere tüm yatırımlar ve tüketim üzerine etki etmektedir.

Sektör genel olarak faiz oranlarındaki değişimden etkilenmektedir. Geçtiğimiz on yıllık periyot da sağlanan ekonomik başarılarla paralel olarak piyasa faiz oranları mayıs ayı ilk yarısında cumhuriyet tarihinin en düşük düzeyi (yıllık) %4,6'a gerilemiştir. Ancak ardından ABD Merkez Bankasının faiz artırımına bağlı yaşanan süreçte yükselişe geçerek %9'lar seviyesine ulaşmıştır.

Faiz oranlarının sektöre etkisi kısaca şöyle özetlenebilir;

Faizlerin düşük olması durumunda; tüketicilerin kredi maliyeti düşük olacağından talepde canlanma yaşanmaktadır. Üreticiler açısından finansal maliyetlerinin düşmesi, satışların artması durumu gözlenmektedir.

Faiz oranlarının artması durumunda ise; tüketici satın alma eğilimleri azalır, üretici finansman maliyetlerinde artış yaşanmaktadır.

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

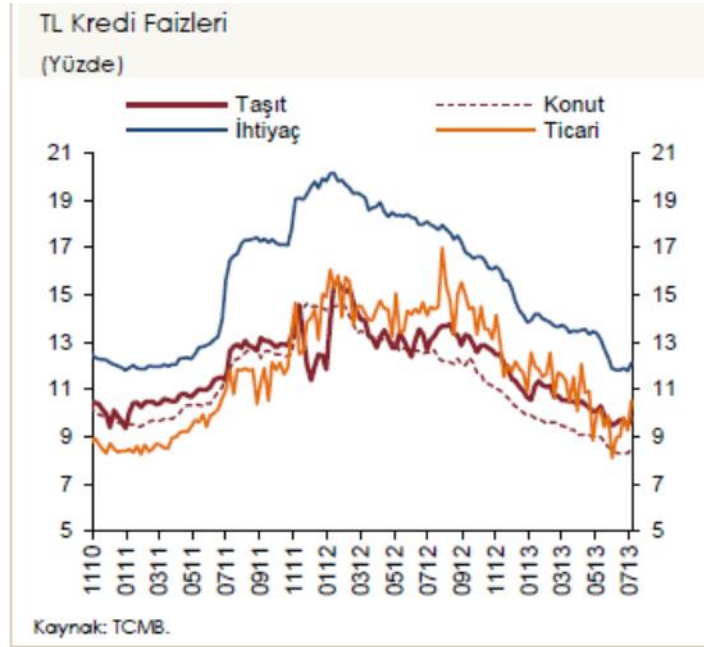
Orta vadede Gayrimenkul Sektörünü değerlendirdiğimizde; faaliyet gösteren işletmelerin Finansal ve Yönetmel açıdan aşağıda ifade edilen olumlu gelişmeler sağlanmıştır.

- Ekonomik yapıda sağlanan başarıların sektörü canlandırıcı etkisi,
- Gerek tüketicilerin gerekse üreticilerin ileriye doğru tahmin yapma olasılığının artması,
- Bankacılık ve konut finansmanı sisteminde yapılan düzenlemeler(ki bu düzenlemeler Türkiye Ekonomisi bölümünde de belirtildiği üzere, kredi hacmini azaltıcı ve/veya artırıcı önlemlerle büyüme üzerine de etki yaratmaktadır)
- Sağlanan istikrar ve uzun vadeli konut finansman sistemlerinin yaygınlaşması,
- Bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, değerlendirme şirketleri ile kredi kuruluşları gibi kurumsal yapıların oturması

Özellikle enflasyondaki gerileme bunun faizler düşürücü etki yaratması ve 2001 krizinden sonra ertelenen konut talebinin de etkisi ile 2000'li yılların ikinci dilimi ile birlikte inşaat, gayrimenkul sektöründe ciddi bir canlanma yaşanmıştır. 2008 Küresel Krizinin etkileri inşaat sektöründe geçici bir gerileme yaratmış ancak 2009 yılından sonra bu olumsuz etkiler yok olmuştur.

Ancak 2012 itibarı ile alınan bir dizi para politikası önlemleri ile (zorunlu karşılıklar, faiz koridoru ve kur politikası gibi) talepte yaşanan düşüş faiz oranları ve konut satışları üzerinde kendisini hissettirmiş, bu yüzden satışlar daha önceki yıllara göre hafif bir düşüş göstermiştir. TCMB tarafından yürütülen para politikası bankacılık kesiminin kredi maliyetlerinin artmasına neden olarak talepte kontrollü bir gerileme getirmiştir.

## Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler



# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

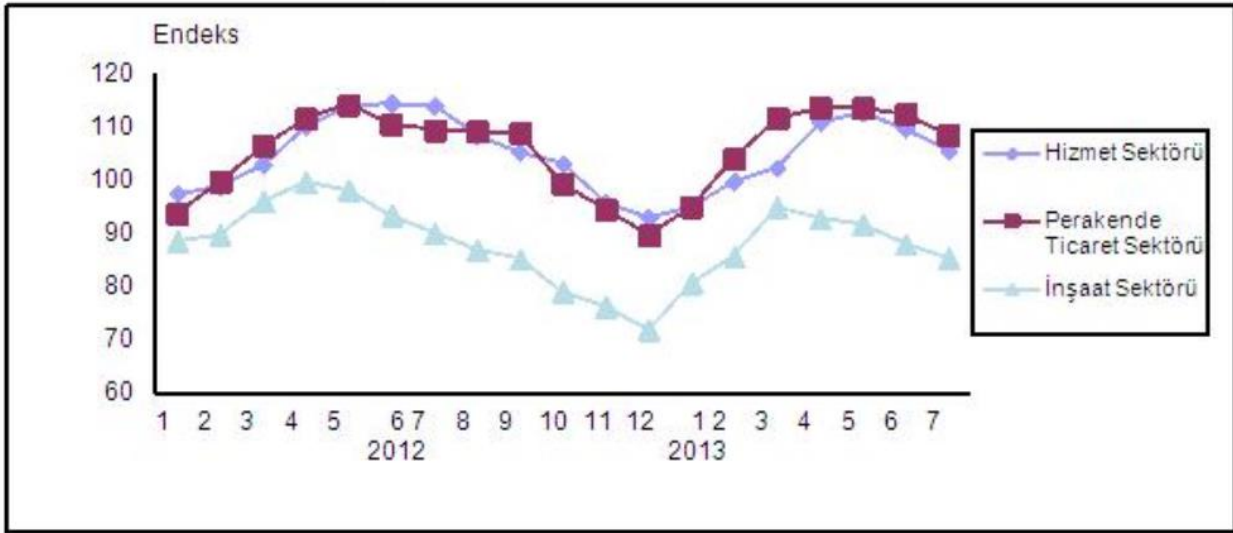
Küresel sistemik bir risk olarak karşımıza çıkan (ve etkileri Mayıs sonu görülmeye başlanan); ABD Merkez Bankası para politikasının değişimine bağlı yaşanan faiz ve kur oynaklığı sektörü etkilese de, parasal genişlemeden çok kısa sürede vazgeçilemeyeceği ile birlikte T.C.M.B aldığı önlemler sektöre denge getirecektir.

## Yapısal Özellikler

Yapısal özellikler ekonomi yönetimi ve işletmeler tarafından çok dikkat edilmesi gereken ve metrik olarak ölçülmesi zor olan değerler bütünüdür. Ülkede, zaman ve yatırımcı/tüketici davranışlarına göre farklılık gösteren özellikler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu tip trendler konusunda güven endeksleri değerlendirmelerde önemli bir yer tutmaktadır. Sektörü ve genel eğilimi gösteren kısa analiz aşağıda yer almaktadır.

Tüik sektörel güven endeksi verilerine göre; İnşaat, Hizmetler ve Perakende Sektörü güven endekslerinde 2013 başı itibarı ile görünen artış ve olumlu hava 2013 Nisan ayından itibaren yerini nispi bir gerilemeye bırakarak ivme kaybetmiştir.

Sektörel Güven Endeksleri, Temmuz 2013



İnşaat sektöründe görülen nispi güven azalışı; sektörün mevsimsel özelliklerinden ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi değerlendirmelerindeki kötüleşmeden kaynaklanmıştır. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi Temmuz ayında bir önceki aya göre %6,9 oranında düşerken, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %3,6 oranında arttı. Bu dönemde dahi inşaat sektörünün aldığı siparişlerdeki artış ise olumlu yönde dikkat çekicidir.

İnşaat sektöründe 2001 krizinden sonra daha fazla görülmeye başlayan 'markalaşma ve kurumsallaşma' eğilimleri sadece yurt içindeki projelerde değil dünyadaki (özellikle alt yapı) projelerinde de Türk Şirketleri için önemli bir ayırt edici unsur olmuştur.

# FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Halkımızdaki deprem bilincinin gelişmesi, düzenlemelerin bu çerçevede yapılması, mimari anlayışla tasarımda yaşanan gelişmeler sektörün önemli artı bileşenleri olmuştur. Buna bağlı olarak yasal çerçevesi düzenlenerek hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi hem işleyiş hemde mali açıdan sektörün tüm bileşenlerini canlı tutmaktadır.

## Sektörel Güven Endeksleri, Alt kalemleri ve Değişim Oranları, Temmuz 2013

	Endeks			Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	05/2013	06/2013	07/2013	06/2013	07/2013
<b>Hizmet Sektörü Güven Endeksi</b>	<b>112,6</b>	<b>109,6</b>	<b>105,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,8</b>
İş durumu (son 3 aylık dönemde)	105,8	103,5	101,1	-2,1	-2,3
Hizmetlere olan talep (son 3 aylık dönemde)	106,6	105,3	100,5	-1,2	-4,6
Hizmetlere olan talep beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	125,2	119,9	114,7	-4,3	-4,3
<b>Perakende Ticaret Sektörü Güven Endeksi</b>	<b>113,5</b>	<b>112,4</b>	<b>108,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-3,6</b>
İş hacmi-satışlar (son 3 aylık dönemde)	108,9	109,6	108,7	0,7	-0,8
Mevcut mal stok seviyesi (*)	94,0	93,9	95,8	-0,1	2,1
İş hacmi-satışlar beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	137,6	133,9	120,7	-2,7	-9,9
<b>İnşaat Sektörü Güven Endeksi</b>	<b>91,5</b>	<b>87,9</b>	<b>85,3</b>	<b>-4,0</b>	<b>-2,9</b>
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	71,1	67,7	70,1	-4,8	3,6
Toplam çalışan sayısı beklentisi (gelecek 3 aylık dönemde)	111,9	108,0	100,5	-3,5	-6,9

(\*) Mevcut mal stok seviyesi yayına endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

İnşaat sektörünün doğasından kaynaklı bir diğer özellikte arzın talebi sonradan takip etmesi (arzda gecikme) durumunun yarattığı durumdur. Talebin hızlı artması veya daralması durumunda, özellikle konut talebi ile ilgili benzer sorunlar yaşanabilmektedir. Ancak son yıllarda gerek inşaat sektöründeki yapıyı üstlenen işletmeler, gerekse nitelikli yatırımcı ve fon yöneticisi konumundaki GYO'ların planlamaları ile bu sorunda önemli aşamalar kaydedilmiştir.

Diğer unutulmaması gereken yapısal bir özellikte tüketici davranışı olarak 'gayrimenkulün' ihtiyaç yanında tasarruf amacıyla da alınıp - satılmasıdır. İfade edilen bu özellikler zaman zaman finansal ve ekonomik değişkenlerin dahi önüne geçebilmektedir.

## Dönem Bilançosu Tarihinden Sonraki Olaylar

- I. Şirket İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı projesinin sözleşmesini, yüklenici " Be-Ma İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti." ile 3 Temmuz 2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimini, 8 Temmuz 2013 tarihinde yapmıştır.
- II. Şirket, İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Sarphan Finanspark) projesinde, yüklenici ile yapılan son Sözleşmeye Ek 8 No.lu protokol ile Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 7 No.lu Protokole göre artırılarak, 156.850.420 TL'den 163.677.240 TL'ye çıkarılmıştır.
- III. 4 Temmuz 2013 tarihinde ikinci oturumu yapılan "İstanbul Bakırköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi ile ilgili olarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, ihaleye konu olan ve Şirket mülkiyetinde bulunan; Bakırköy İlçesi, 192 Ada 5, 6, 7, 9, 20 ve 21 parseller ile Zeytinburnu İlçesi, 1659 Ada 57 ve 60 parsellerdeki toplam 103.001,37 metrekare yüzölçümlü gayrimenkullerin 196.000.000 TL + KDV peşin bedelle satın alınması talep edilmiştir. Bu talebin Şirket tarafından uygun bulunması neticesinde bahse konu ihale, Teklif Alma Şartnamesi'nin, "İhalede Şirket'in Serbestliği ve İhalenin İptali" başlıklı 10. maddesi uyarınca iptal edilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin talebi, yönetim kurulu tarafından değerlendirilmiş ve söz konusu gayrimenkullerin 196.000.000 TL + KDV peşin bedelle satışı uygun görülmüştür.
- IV. Şirket KİK'e göre geliştirdiği projelerinden, 425 Adet Konut, 31 Adet Ticari Ünite ve 2 Adet Kapalı Otoparkı kapsayan "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnşaatları İşi" nin sözleşmesini, Yüklenici "Öz-Kar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş." ile 29 Temmuz 2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimini 29 Temmuz 2013 tarihinde yapmıştır.

## 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 'Kamu İhale Kanunu Modeline' göre tamamlanan ve yapımı devam eden projelerle ilgili bilgiler kendi başlıklarındaki bölümlerde yer almaktadır.

## Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

KİRA RAPORU							
KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	KİRA BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İL	İLÇE	ADA/PARSEL	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)
ARZU CAMADAN	05.07.2012	15.06.2017	5 yıl	İSTANBUL	SİLİVRİ	675-1	1.000,00 TL
SİBEL TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	14.12.2012	15.08.2013	0	İSTANBUL	BAKIRKÖY-ZEYTİNBURNU	192-9-20-21	33.075,00 \$
EMLAK PAZARLAMA-YENİ SARP İNŞ. ADI ORTAKLIĞI	23.12.2010	23.12.2013	3 yıl	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317-4	3.725,85 TL
CATHAY EPP ADI ORTAKLIĞI	01.04.2012	01.04.2014	2 yıl	İSTANBUL	AVCILAR	524-2	3.000,00 TL
EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş.	01.05.2011	01.05.2012	1 yıl	ANKARA	ÇANKAYA	26053-6	3.750,00 TL
EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş.	15.02.2013	15.02.2014	1 yıl	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	533-3	8.284,00 TL
EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş.	15.08.2012	15.08.2013	1 yıl	İSTANBUL	BAĞCILAR	-	3.700,00 TL
MAKRO İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.	11.08.2010	15.08.2012	2 yıl	KOCAELİ	GEBZE	5794-1	2.343,49 TL

# PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

## Bağımsız Ünite Satışları

SIRA	PROJE ADI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	30.06.2013 İtibariyle Son Durum
		Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
1	İSTANBUL	22	8	10	29	18	14	101
2	AGAĞLU MASLAK İSTANBUL	131	14	22	351	203	55	776
3	AĞAĞLU MY TOWERLAND						12	12
4	AGAĞLU MY TOWN İSPARTAKULE	1			1	1		3
5	AGAĞLU MY WORLD						1	1
6	AGAĞLU MY WORLD EUROPE	1	56	23	134	65	4	283
7	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	35	24	195				254
8	BAHÇETEPE İSTANBUL	107	162	7	1	65	157	499
9	BATİSEHIR	98	4	20	11	84	5	222
10	BİZİM EVLER - 4	36	2	49	92	26	17	222
11	BURGAZ KENT	7	7	14	45	7	13	93
12	DUMANKAYA MIKS	26	5		30	14	5	80
13	ELITE CITY	17					93	110
14	EMLAK KONUT MAVİSEHIR EVLERİ	10	24	19	23	10	5	91
15	EMLAK KONUT PELİKAN	1	9	2	8	8	6	34
16	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	200	90	108	118	82	38	636
17	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	100	30	37	66	64	37	334
18	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	1	1	4	2	2	2	12
19	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	44	58	188	124	59	51	524
20	KÖRFEZKENT EVLERİ	1	1	2	1			5
21	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2	7	24	2	2	2		37
22	KÖRFEZKENT 3. ETAP				4	157	17	178
23	KUASAR İSTANBUL		344					344
24	MERKEZ KAYASEHIR				8			8
25	METROPOL İSTANBUL	79	24	5	113	19	9	249
26	MİSSTANBUL		1					1
27	PARK YASAM MAVİSEHIR		25	10	20	22	14	91
28	SARPHAN FINANS PARK	17	3	10	12	7	7	56
29	SELİMPASA EMLAK KONUTLARI	12	7	17	42	22	27	127
30	SOYAK MAVİSEHIR	1	1					2
31	SOYAK PARK APARTS	32	60	13	93	49	20	267
32	SPRADON KONUTLARI	3						3
33	SPRADON VADI	204	5	605		1		815
34	STÜDYO 24	54	20	14	33	27	5	153
35	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI				159	62	166	387
36	ŞEHİRİZAR KONAĞLARI	3			8	2		13
37	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1			1		1	1	3
38	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	2	1	1		4		8
39	UNIKONUT 1 İSPARTAKULE	13	6	12	10	18	10	69
40	VARYAP MERIDIAN KONUTLARI	149	13	3	44	14	4	227
	<b>Genel Toplam</b>	<b>1.414</b>	<b>1.029</b>	<b>1.393</b>	<b>1.584</b>	<b>1.115</b>	<b>795</b>	<b>7.330</b>

Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satış kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır.

Not Satış işlemi, paranın (peşinat tutarı) yatırılması, kredilerin açılması, hesaba geçilmesi ve alıcının noter huzurunda sözleşmelerini imzalaması ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman almaktadır. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamlarının artmasına neden olabilmektedir. Satışlara ilaveler olabileceği gibi iptallerden kaynaklanan azalmalarda söz konusu olabilir. Bilgi edinilmesi önemle rica olunur.



## Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

İşletmemizin strateji, risk, karlılık hedefleri doğrultusunda tespit edip aldığı arsalar aşağıda açıklanmıştır. Taşınmazlar İstanbul da bulunmakta olup, uygun proje geliştirme çalışmaları yapılmaktadır.

### 01 Ocak 2013- 31 Mart 2013 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı

- Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesinde kâin 16.640,94 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 Ada 7 Parsel sayılı taşınmazın 1.195,43 m<sup>2</sup> hissesi 1.134.463,02 TL bedelle, 5.900,62 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 666,16 m<sup>2</sup> hissesi 632.185,84 TL bedelle, 5.080,74 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 Ada 11 Parsel sayılı taşınmazın 564,51 m<sup>2</sup> hissesi 535.719,99 TL bedelle, 3.140,22 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 Ada 13 Parsel sayılı taşınmazın 122,14 m<sup>2</sup> hissesi 116.001,50 TL bedelle, 3.869,99 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1340 Ada 3 Parsel sayılı taşınmazın 580,48 m<sup>2</sup> hissesi 550.875,52 TL bedelle, 4.909,35 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1340 Ada 6 Parsel sayılı taşınmazın 2.945,61 m<sup>2</sup> hissesi 2.795.383,89 TL bedelle ve 8.329,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1340 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 1.301,76 m<sup>2</sup> hissesi 1.235.370,24 TL bedelle Şirketimizce satın alınmıştır.

Satın alınan taşınmazların 07.02.2013 tarihinde Şirketimiz adına tescilleri yapılmıştır.

- Mülkiyeti Ömer DİNÇKÖK'e ait İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesinde kâin 11.102,88 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 192 Ada 5 Parsel sayılı arsa'nın 1/6 hissesine denk gelen 1.850,48 m<sup>2</sup> hissesi 2.831.234,40 TL (KDV hariç) bedelle ve 13.382,94 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 192 Ada 6 Parsel sayılı arsa'nın 1/6 hissesine denk gelen 2.230,49 m<sup>2</sup> hissesi 3.412.649,70 TL (KDV hariç) bedelle, Şirketimizce satın alınmıştır.

Satın alınan taşınmazların 22.02.2013 tarihinde Şirketimiz adına tescilleri yapılmıştır.

### 01 Nisan 2013- 30 Haziran 2013 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesindeki toplam 63.249,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 13 adet arsa 112.267.383,25-TL (KDV hariç) bedelden ve İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesindeki toplam 127.920,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2 adet arsa ise 635.000.000-TL (KDV hariç) bedelden satın alınmış olup, konuya ilişkin protokol taraflarca imzalanmıştır.
- Yıldız Holding A.Ş. (Birleşme Öncesi Malik Unvanı: Giz Ajans Org. Rek. Tanıtım Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Soft Metal San. ve Tic. Ltd. Şti.) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy'de kâin toplam 3.630.821,35 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 14 adet taşınmazın 326.773.921,82-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden satın alınması hususunda taraflarca protokol imzalanmıştır. Satın alınan gayrimenkullerin 05.06.2013 tarihinde Şirket adına tescilleri yapılmıştır.
- Mülkiyeti Mensucat ve Ticaret A.Ş.' ye ait İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesinde kâin 17.673,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 192/7 parsel sayılı taşınmaz 09.05.2013 tarihinde Şirketimiz adına tescil edilerek, 25.148.347,00 TL + KDV bedelle satın alınmıştır.

# PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

## Güncel Projelerimiz

Kurumumuz'a 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.

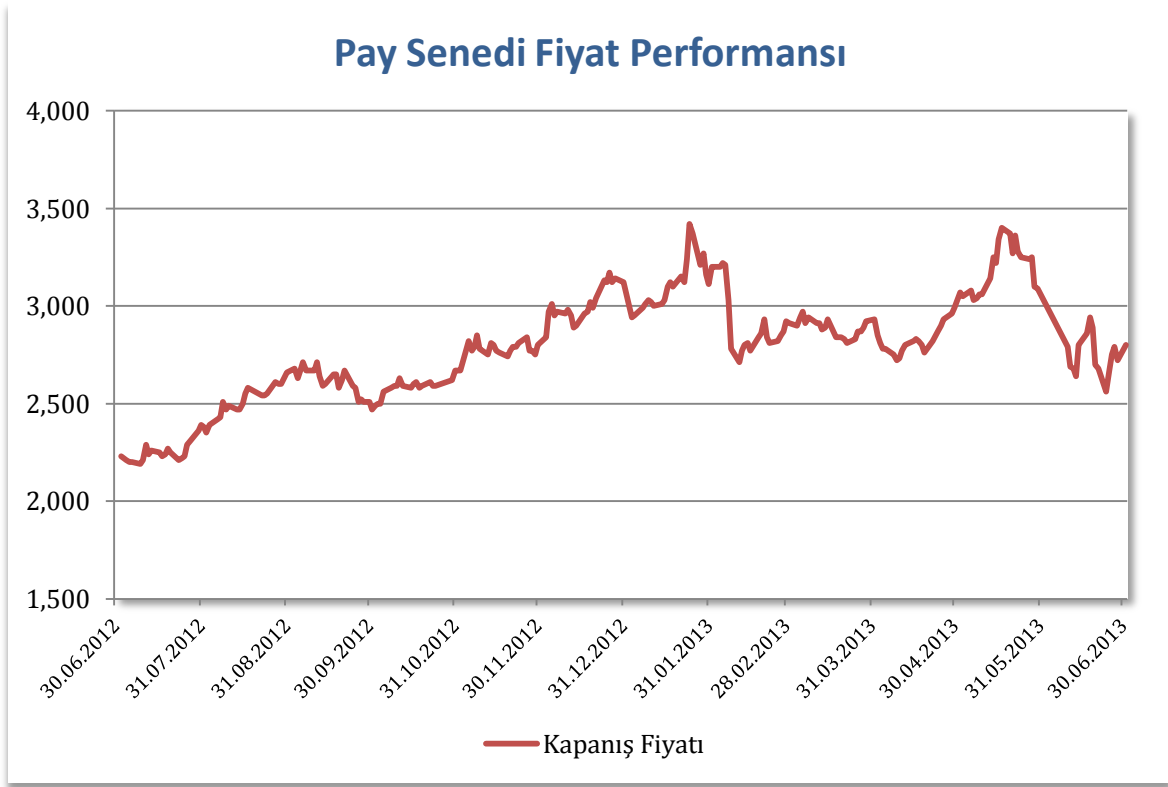
## Pay Senedi Performansı İle İlgili Bilgiler

### 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

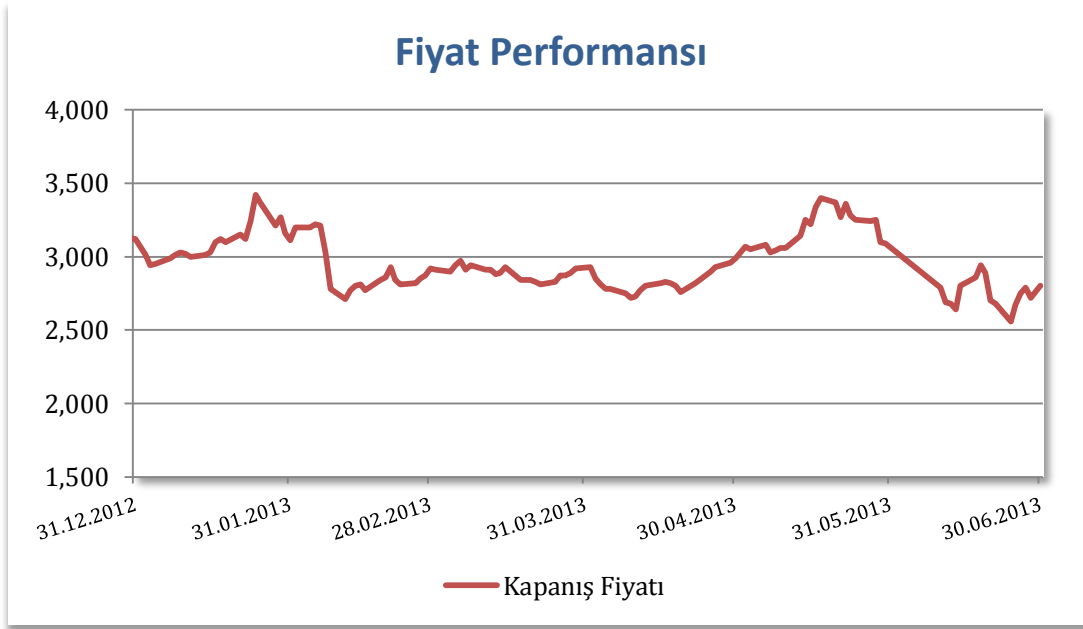
### Pay Senedi Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

#### Bir Yıllık Pay Senedi Performansı

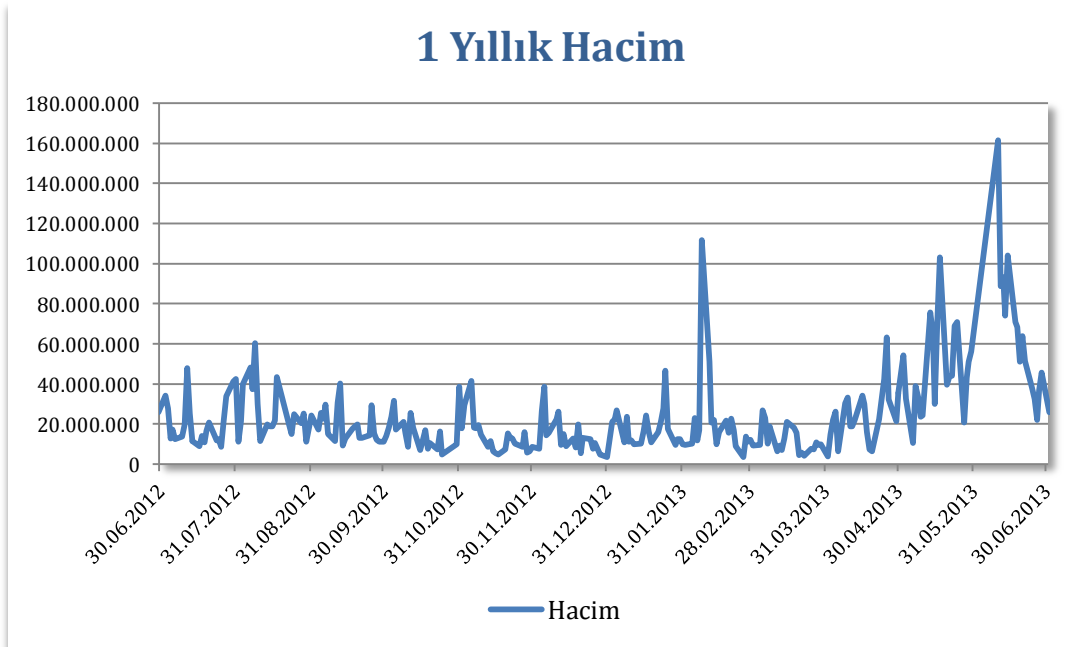


# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

01.01.2013 – 30.06.2013 Tarihleri Arası Pay Senedinin Performansı

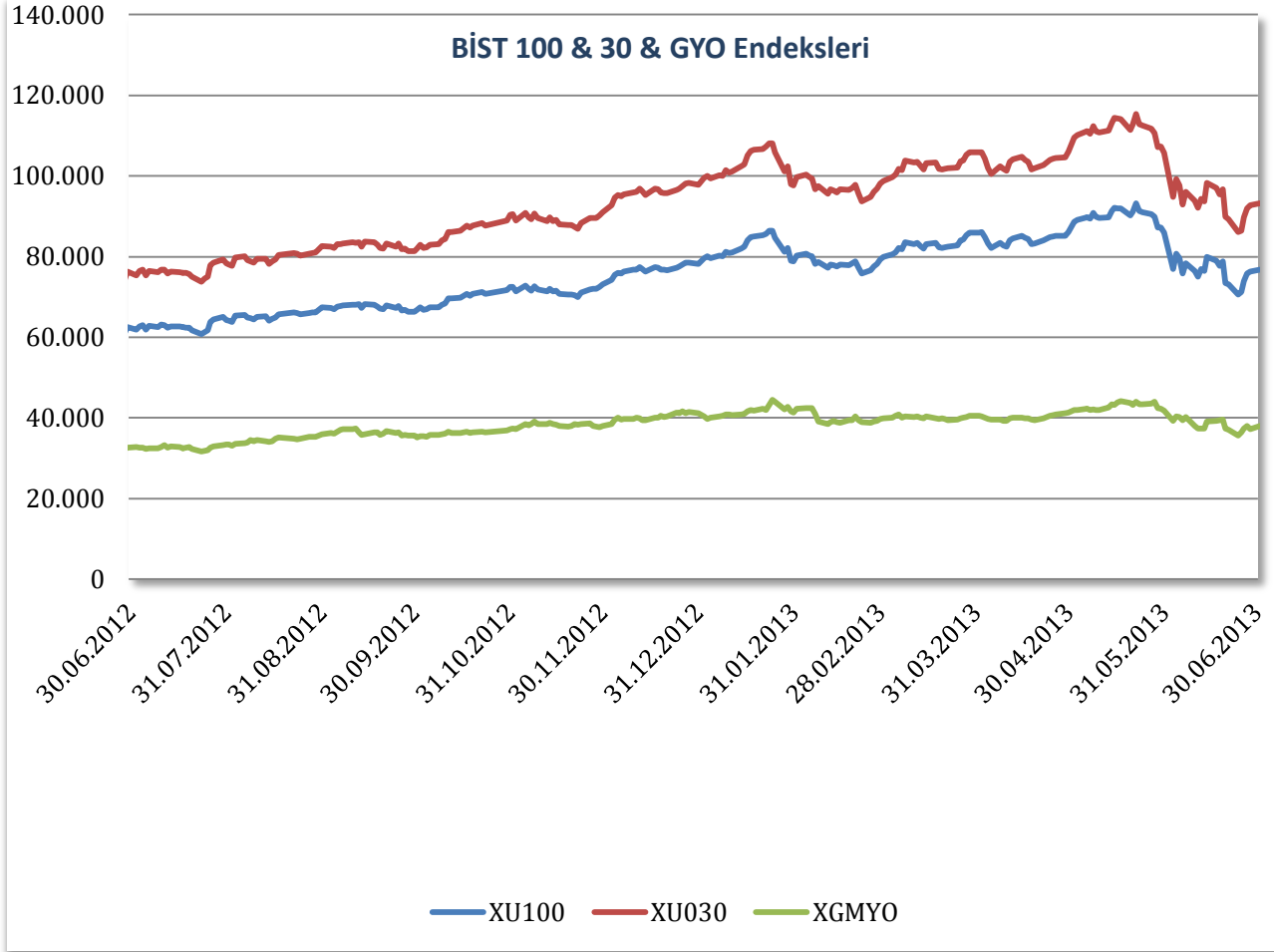


Bir Yıllık Pay Senesi Hacimi



# HİSSE PERFORMANSI

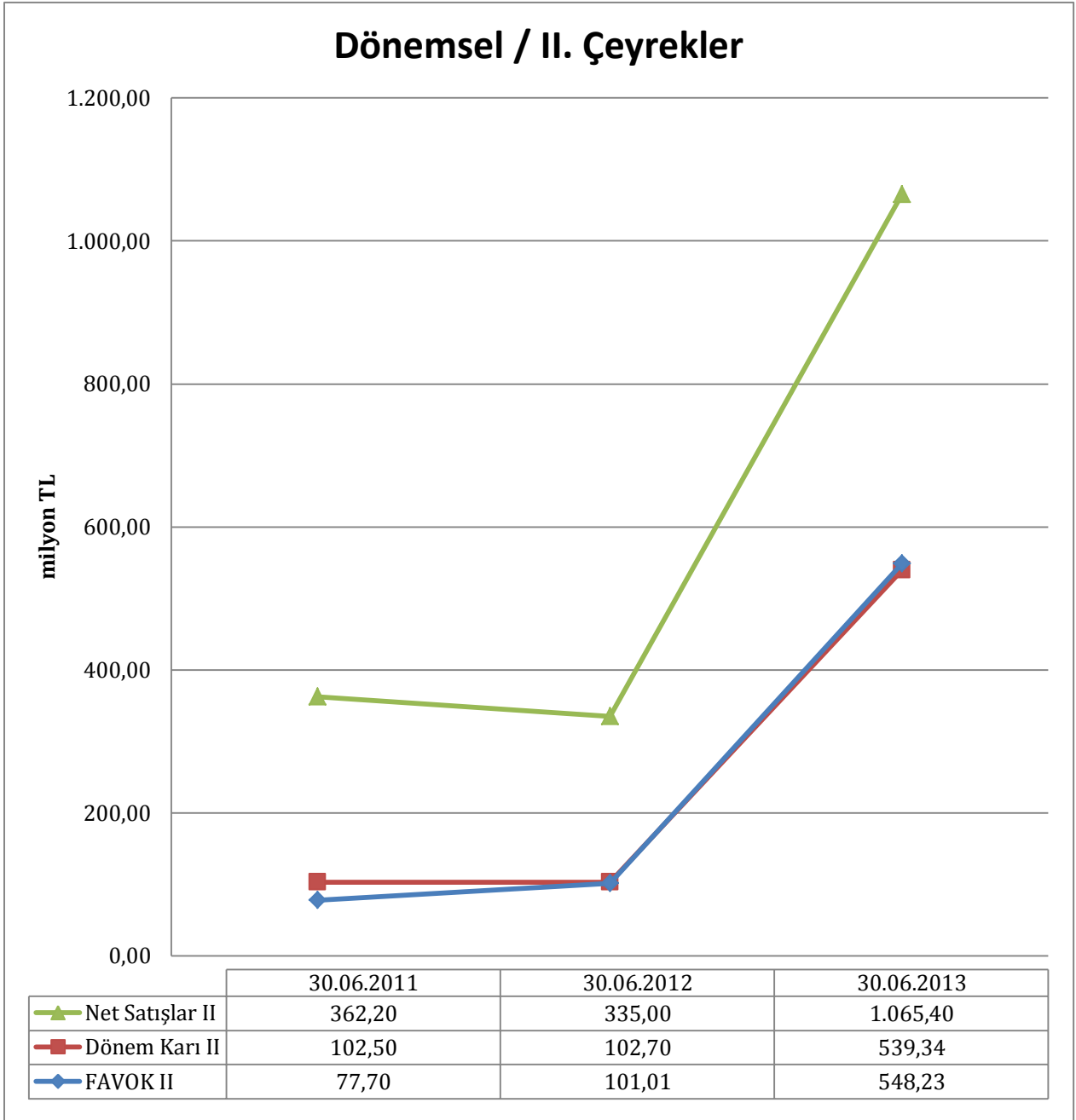
## BİST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl)



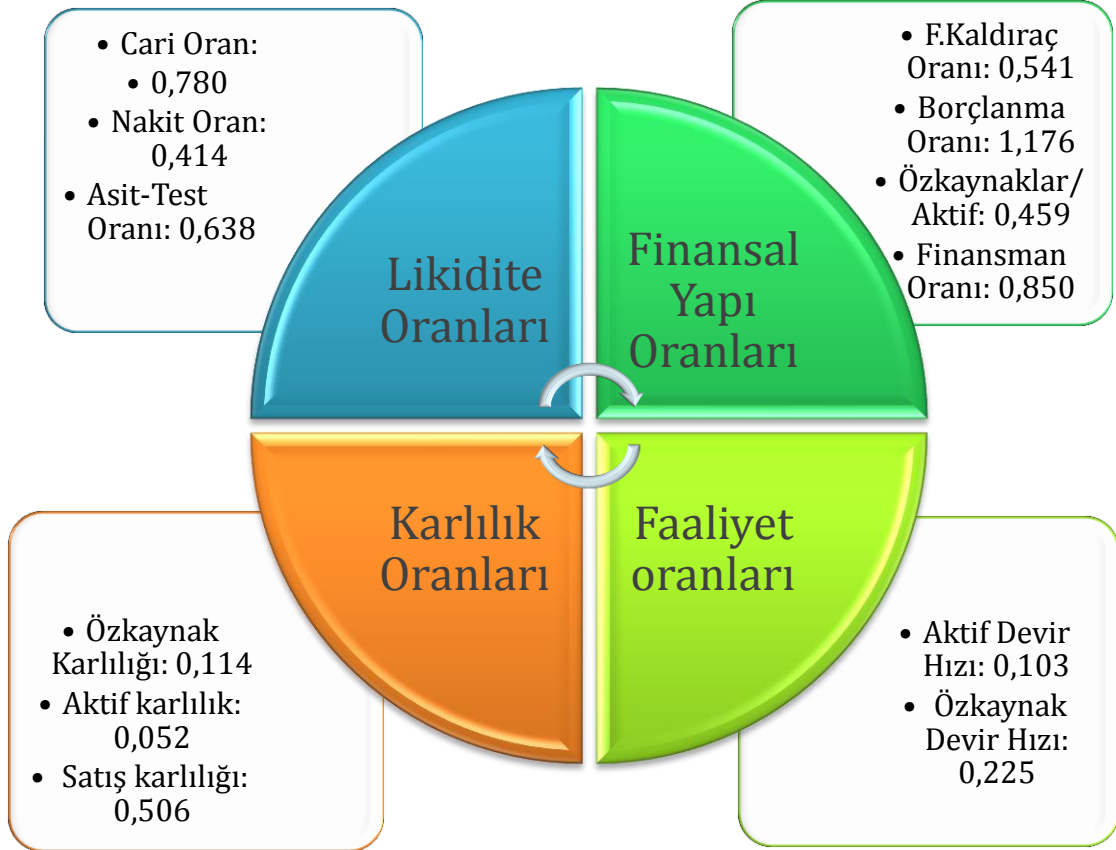
# ÖZET MALİ VERİLER

## Özet Mali Bilgiler

*Dönem Bazında Finansal Veriler*



## Finansal Rasyolar



## Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

### Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşi

Şirketimiz ikinci halka arz çalışmaları kapsamında, "Sermaye Artırımı Suretiyle İhraç Edilecek Paylarının Halka Arz Edilmesine İlişkin Aracılık Hizmetleri Alım İşi" nin sözleşmesi, Yüklenici "**Merrill Lynch International ~ Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Konsorsiyumu**" ile 03.04.2013 tarihinde imzalanmıştır.

### Bağımsız Denetim Şirketi

**Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**' den 01.01.2013-31.12.2013 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile bağımsız denetim hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

### Ekspertiz Şirketleri

Yönetim Kurulumuzun 30.01.2013 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca;

Portföyümüzde yer alan her bir varlık için ekli tabloda yer alan değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına, 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "**Nova Taşınmaz Değerleme Danışmanlık A.Ş.**" ve "**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" den değerlendirme 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.

### YMM

Yeminli Mali Müşavir **Şükrü AYDIN**' dan 01.01.2013- 31.12.2013 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

### Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması

**F5 Görsel Sanatlar Merkezi Tic. Ltd. Şti.**'den Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kreatif ve basın işi kapsamında, 17.09.2012-16.09.2013 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

### Avrupa Yakası Rezerv Alanları Kentsel Tasarım Projesi

İstanbul İli sınırları içerisinde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla



## HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

Avrupa Yakası Proje Alanında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirketimiz arasında 08.08.2012 tarihinde imzalanan işbirliği Protokol'üne ait 19.12.2012 tarihli Ek Protokol ile Şirketimize verilen yetkilendirme çerçevesinde Master Plan hazırlanması, Kentsel Tasarım Projelerinin hazırlanması, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında belirlenecek alana ait maket ile alanın tamamına ait sunum videosu ve animasyon hazırlanması işleri için yapılan ihale sonuçlandırılmış olup, ihaleyi kazanan **HOK INTERNATIONAL LTD., DOME MİMARLIK ve BURO HAPPOLD Ortak Girişimi** ile sözleşme yapılmasına yönelik işlemler 19.02.2013 tarihinde başlatılmıştır.

1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar
2. Varlıkların (Proje-Bina-Arsa) Ekspertiz Raporları Özeti
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri
4. Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar 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. Genel Kurul Sonucu 2012 Yılı Karı Dağıtım Kararı
10. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

**EK - 1**  
**Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar**

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇOLAR.....	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....	4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI .....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....	6-27
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI .....	8-11
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER .....	11
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	12
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR.....	13
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	14
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	15-16
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI .....	17
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	18
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	18
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER .....	19
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR .....	19-20
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	21
DİPNOT 16 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	22-23
DİPNOT 17 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	23-25
DİPNOT 18 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	25
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	26-27

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013, 31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş	Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		Yeniden düzenlenmiş(*)	Yeniden düzenlenmiş(*)
	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>3.812.287</b>	<b>3.510.261</b>	<b>3.149.337</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.579.094	773.831
Finansal yatırımlar	6	442.159	572.370
Ticari alacaklar		366.049	366.374
İlişkili taraflardan alacaklar	16	156	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	365.893	366.374
Diğer alacaklar	9	490.096	468.476
Arsa ve konut stokları	10	697.737	808.386
Diğer dönen varlıklar	12	237.152	159.900
<b>Duran varlıklar</b>	<b>6.485.637</b>	<b>5.068.626</b>	<b>4.549.512</b>
Ticari alacaklar		1.141.093	782.625
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	1.141.093	782.625
Diğer alacaklar	9	230	178
Arsa ve konut stokları	10	5.336.294	3.755.224
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.101	5.449
Maddi duran varlıklar		4.995	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar		1.924	71
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>10.297.924</b>	<b>8.578.887</b>	<b>7.698.849</b>

(\*) Bakınız Dipnot 3.1.

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2013, 31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Haziran 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2011
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>4.883.295</b>	<b>3.420.117</b>	<b>2.782.854</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	-	351	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	172.511	171.848	185.552
Ticari borçlar		1.230.464	527.444	316.320
İlişkili taraflara ticari borçlar	16	447.267	-	-
İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	8	783.197	527.444	316.320
Diğer borçlar	9	770.658	712.283	692.866
Ertelenmiş gelirler	13	2.623.459	1.920.067	1.534.202
Kısa vadeli karşılıklar		60.670	62.591	53.914
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.329	2.083	2.224
Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	58.341	60.508	51.690
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		25.533	25.533	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>682.964</b>	<b>766.445</b>	<b>928.492</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	674.000	754.000	914.000
Diğer borçlar	9	5.075	8.921	10.714
Ertelenmiş gelirler	13	1.620	1.501	1.590
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.269	2.023	2.188
<b>Özkaynaklar</b>		<b>4.731.665</b>	<b>4.392.325</b>	<b>3.987.503</b>
Ödenmiş sermaye	14	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	14	426.989	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		203.386	171.440	149.199
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(102)	-	-
Geçmiş yıllar karları		1.061.950	770.494	682.993
Net dönem karı		539.442	523.402	228.322
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>10.297.924</b>	<b>8.578.887</b>	<b>7.698.849</b>
Koşullu varlık ve yükümlülükler	17			

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>1 Nisan -</i>	<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>1 Nisan -</i>
	Notlar	30 Haziran 2013	30 Haziran 2013	30 Haziran 2012	30 Haziran 2012
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	15	1.065.400	690.865	335.018	309.353
Satışların maliyeti (-)	15	(486.990)	(402.825)	(263.909)	(248.092)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>578.410</b>	<b>288.040</b>	<b>71.109</b>	<b>61.261</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(40.648)	(22.519)	(18.556)	(5.897)
Pazarlama giderleri (-)		(27.581)	(14.696)	(5.273)	(3.541)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		64.175	37.055	68.356	22.804
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(26.124)	(5.796)	(14.629)	(9.718)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>548.232</b>	<b>282.084</b>	<b>101.007</b>	<b>64.909</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		6.675	2.486	17.708	7.382
<b>FİNANSMAN GELİR / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>554.907</b>	<b>284.570</b>	<b>118.715</b>	<b>72.291</b>
Finansman Gelirleri		20.942	7.341	32.702	2.163
Finansman Giderleri (-)		(36.407)	(23.256)	(48.682)	(22.889)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>539.442</b>	<b>268.655</b>	<b>102.735</b>	<b>51.565</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>539.442</b>	<b>268.655</b>	<b>102.735</b>	<b>51.565</b>
Diğer Kapsamlı Gelir		(102)	(77)	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>539.340</b>	<b>268.578</b>	<b>102.735</b>	<b>51.565</b>
Hisse başına kazanç (tam TL)		<b>0,0022</b>	<b>0,0011</b>	<b>0,0004</b>	<b>0,0002</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
<b>1 Ocak 2012</b> (önceden raporlanan)	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>149.199</b>	-	<b>498.393</b>	<b>228.322</b>	<b>3.802.903</b>
Yeniden düzenlemelerin etkisi	-	-	-	-	184.600	-	184.600
<b>1 Ocak 2012</b> (yeniden düzenlenmiş)	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>149.199</b>	-	<b>682.993</b>	<b>228.322</b>	<b>3.987.503</b>
Transferler	-	-	22.241	-	206.081	(228.322)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(118.580)	-	(118.580)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	102.735	102.735
<b>30 Haziran 2012</b> (yeniden düzenlenmiş)	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>171.440</b>	-	<b>770.494</b>	<b>102.735</b>	<b>3.971.658</b>
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
<b>1 Ocak 2013</b> (yeniden düzenlenmiş)	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>171.440</b>	-	<b>770.494</b>	<b>523.402</b>	<b>4.392.325</b>
Transferler	-	-	31.946	-	491.456	(523.402)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(102)	-	539.442	539.340
<b>30 Haziran 2013</b>	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>203.386</b>	<b>(102)</b>	<b>1.061.950</b>	<b>539.442</b>	<b>4.731.665</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2013	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2012
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Dönem Karı/Zararı		539.442	102.735
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		646	247
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		12.517	3.742
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.767)	6.038
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(39.928)	(29.734)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		94	29
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>511.004</b>	<b>83.057</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(757.837)	(72.174)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(197.796)	(38.857)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		699.174	(14.536)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(42.926)	(18.549)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		810.290	175.569
Proje mevduatlarındaki değişim		(221.823)	48.424
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		2.413	11.446
Vergi ödemeleri/ıadeleri		(22.391)	(12.562)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(10)	-
<b>İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları</b>		<b>780.098</b>	<b>161.818</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	2.141
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	2.252
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.923)	(274)
Alınan faiz		4.145	14.503
Finansal varlık alımları		(423.738)	(668.636)
Finansal varlık geri dönüşleri		145.350	703.504
<b>Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları</b>		<b>(276.166)</b>	<b>53.490</b>
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(80.352)	(85.471)
Alınan faiz		24.283	26.237
Ödenen faizler		(25.598)	(53.287)
Temettüleri		(200.000)	(118.580)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		(34.229)	(8.709)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		22.714	160
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(293.182)</b>	<b>(239.650)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1	(1)
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>		<b>210.751</b>	<b>(24.343)</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	664.649	470.291
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>5</b>	<b>875.400</b>	<b>445.948</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 HAZİRAN 2013 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"), 26 Aralık 1990 tarihinde kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır.

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 Ataşehir / İstanbul.

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

Şirket'in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren Şirket'in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları Şirket Yönetim Kurulu tarafından 6 Ağustos 2013 tarihinde yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar 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 / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 HAZİRAN 2013 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**

Şirket, 30 Haziran 2013 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. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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 2012 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### ***Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi***

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2012 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 kısa vadeli yükümlülükler altındaki diğer kısa vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.920.067 TL (31 Aralık 2011: 1.534.202 TL) tutarındaki ertelenmiş gelirler, yeni tebliğ çerçevesinde kısa vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki diğer uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.501 TL (31 Aralık 2011: 1.590 TL) tutarındaki alınan avanslar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki ticari borçlar içerisinde sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 8.921 TL (31 Aralık 2011: 10.714 TL) tutarındaki alınan depozito ve teminatlar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında diğer borçlar altında sınıflandırılmıştır.

Bununla beraber, Şirket 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarında önceki yıllar ile ilgili aşağıda detaylandırılan bazı düzeltmeler yapmıştır:

##### a) *Duran varlıklarda düzeltme:*

Şirket, duran varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içerisinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bir arsasının finansal tablolarda taşınan değerinin 2005 yılında gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, gerçek maliyet bedelinin 173.580 TL kadar altında olduğunu tespit etmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, duran varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 173.580 TL kadar arttırılırken, sunulan en erken dönemin açılış bilançosunda (31 Aralık 2011) geçmiş yıl karları da 173.580 TL kadar arttırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulan dönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### b) *Dönen varlıklarda düzeltme:*

Şirket, dönen varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içerisinde ASKGP ile projelendirilmiş bir arsasının finansal tablolarda taşınan değerinin 2005 yılında gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, gerçek maliyet bedelinin 11.020 TL kadar altında olduğunu tespit etmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, dönen varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 11.020 TL kadar artırılırken, sunulan en erken dönemin açılış bilançosunda (31 Aralık 2011) geçmiş yıl karları da 11.020 TL kadar artırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulan dönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamaktadır.

Ayrıca, Şirket bu düzeltmelerin haricinde 31 Aralık 2012 tarihli karşılaştırmalı bilançosunda aşağıda detaylandırıldığı şekilde yeniden sınıflama yapmıştır.

14 Mart 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli mali tablolarda kısa vadeli olarak değerlendirilen ASKGP ile projelendirilmiş bazı arsa stoklarının uzun vadeli oldukları değerlendirilmiştir. 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu finansal tablolarda bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflama yapılarak kısa vadeli arsa ve konut stokları 549.415 TL tutarında azaltılmış, uzun vadeli arsa ve konut stokları ise aynı tutarda artırılmıştır.

#### 3.2. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS/TMS 1 (değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir.
- UMS/TMS 19 (değişiklik), “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Standart, geçmiş hizmet maliyetlerinin gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi hükmünü içermektedir. Yeni bir kavram olan yeniden ölçümü, gelir tablosu yerine diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS/TFRS 10 (değişiklik), “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir.
- UFRS/TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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)

- UFRS/IFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS/IFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS/IFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır. Konsolide yapısı olmayan işletmeler için değişiklik karşılaştırmalı mali tablo sunumunu UFRS/IFRS 12'nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS/IFRS 13, "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS/IFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS/TMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS/TMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS/IFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS/TMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS/IFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS/IFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS/IFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacıyla taşımaktadır.
- UFRS/IFRS 1 (değişiklik), "UFRS/IFRS'nin İlk Defa Uygulanması - devlet kredileri", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS/IFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları devlet kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS/IFRS'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS/IFRS 1, UMS/TMS 1, UMS/TMS 16, UMS/TMS 32 ve UMS/TMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK/TFRYK 20, "Açık İşletme Madeninin Üretim Aşamasındaki Dekupaj Maliyetleri" 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum, üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri ile ilgili muhasebeleştirmeyi içermektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS/TMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS/TMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS/TFRS 9 "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir. UMS/TMS 39'da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

#### DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

- Şirket, İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan arsasını T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260 TL'ye satın ilgili bedeli peşin olarak tahsil etmiştir.
- 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren 6 aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 358.555 TL tutarında arsa satış faturası kesilmiştir.
- Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 2.485.142 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 903.403 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.581.738 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısım 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 160.837 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.
- Şirket, yukarıda detaylandırılan tahsilatlardan sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan 24 Nisan 2013 tarihli protokole istinaden Kartal Çavuşoğlu mahallesinde kain 13 adet ve Zeytinburnu Kazlıçeşme mahallesinde kain 2 adet olmak üzere toplam 15 adet arsa satın almıştır. Arsa bedeli toplam 747.267 TL olup, söz konusu tutarın 300.000 TL'si ödenmiş, bakiye 447.267 TL'si ise faiziyle birlikte TOKİ'ye ödenecektir.
- 30 Haziran 2013 dönemi içersinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 12.450 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).
- Şirket, daha önce 8 Şubat 2013 tarihli Yönetim Kurulu kararına göre çıkarılmış sermayesini halka arz edilmek üzere 3.800.000.000,- TL'ye yükseltilmesine yönelik vermiş olduğu karar, 7 Haziran 2013 tarihinde talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle yapılan değerlendirmeler sonucunda, konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir (Dipnot 14).
- Şirket önceki dönem mali tablolarında Dipnot 3.1'de detaylandırıldığı üzere bazı düzeltme ve sınıflamalar yapmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Kasa	27	7
Banka		
- Vadesiz mevduat	25.197	57.007
- Vadeli mevduat (*)	1.553.870	1.089.506
	<b>1.579.094</b>	<b>1.146.520</b>

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	1.579.094	1.146.520
Eksi: Faiz tahakkukları	(684)	(1.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (**)	(703.010)	(480.164)
	<b>875.400</b>	<b>664.649</b>

(\*) TOKİ ile 24 Nisan 2013 tarihinde imzalanan protokole istinaden Kartal Çavuşoğlu ve Zeytinburnu Kazlıçeşme arsalarının satışından geriye kalan 447.267 TL'lik borca istinaden; TOKİ ile yapılan ek protokol uyarınca ilgili tutarın tamamı Şirket tarafından faiz geliri elde etmek üzere vadeli mevduat olarak bankaya yatırılmıştır. Elde edilecek olan faiz geliri ve anaparanın tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

(\*\*) 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.

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Hazine bonoları	419.042	124.829
Banka bonoları	-	481
	<b>419.042</b>	<b>125.310</b>
Özel tertip devlet tahvili (*)	23.117	34.617
	<b>442.159</b>	<b>159.927</b>

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL, 2008 yılı içerisinde 970.445 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sırasıyla 23.117 TL, 34.617 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	-	351
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	172.511	171.848
	<b>172.511</b>	<b>172.199</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli krediler	674.000	754.000
	<b>674.000</b>	<b>754.000</b>

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 TL tutarında, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli, 10 Ekim 2009 tarihine kadar geri ödemesiz kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilmiş iskontolu DİBS'ler bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %6,08'dir (31 Aralık 2012: %7,21).

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
2014	80.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	<b>674.000</b>	<b>754.000</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	138.880	150.918
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	122.610	175.507
Arsa satışlarından alacaklar	62.540	89.129
Alacak senetleri	40.394	32.512
Kiracılardan alacaklar	1.810	1.654
Diğer	383	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(724)	(2.351)
	<b>365.893</b>	<b>447.751</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.733	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.733)	(1.740)
	<b>365.893</b>	<b>447.751</b>
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	1.185.443	863.608
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(44.350)	(33.586)
	<b>1.141.093</b>	<b>830.022</b>
	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	752.757	500.582
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (**)	28.122	22.021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.318	4.841
	<b>783.197</b>	<b>527.444</b>

(\*\*) 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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	384.053	374.197
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	99.409	95.982
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 16)	6.420	5.577
Resmi dairelerden alacaklar	193	866
Diğer	21	23
	<b>490.096</b>	<b>476.645</b>

(\*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla 62.184 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 17).

#### Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	230	225
	<b>230</b>	<b>225</b>

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	411.467	411.270
Gelecek aylara ait gelirler	239.212	190.796
Yüklenicilere borçlar	103.050	93.635
Ödenecek vergi ve fonlar	10.095	10.570
Diğer	6.834	6.012
	<b>770.658</b>	<b>712.283</b>

#### Uzun vadeli diğer borçlar

Alınan depozito ve teminatlar	5.075	8.921
	<b>5.075</b>	<b>8.921</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2013
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	374.197	11.712	(1.879)	384.030
Özel tertip DİBS	34.617	-	(11.500)	23.117
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	22.714	(20.850)	4.320
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>411.270</b>			<b>411.467</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(411.270)</b>			<b>(411.467)</b>
	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2012
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	369.517	-	(156)	369.361
Özel tertip DİBS	44.617	-	-	44.617
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	160	(8.553)	6.382
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>428.909</b>			<b>420.360</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(428.909)</b>			<b>(420.360)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli stoklar</b>			
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	410.609	581.599	453.698
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	33.605	65.059	117.322
<i>Maliyet</i>	35.984	67.049	117.704
<i>Değer düşüklüğü</i>	(2.379)	(1.990)	(382)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	253.523	407.553	236.007
İnşaatı devam eden diğer projeler	-	2.865	1.359
	<b>697.737</b>	<b>1.057.076</b>	<b>808.386</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>			
Arsalar	3.162.640	2.363.489	1.598.445
<i>Maliyet</i>	3.215.248	2.405.134	1.664.758
<i>Değer düşüklüğü</i>	(52.608)	(41.645)	(66.313)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.043.878	1.860.310	2.009.715
KİK ile projelendirilmiş arsalar	119.524	-	147.064
İnşaatı devam eden diğer projeler	10.252	5.400	-
	<b>5.336.294</b>	<b>4.229.199</b>	<b>3.755.224</b>

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. Bununla birlikte Şirket, yeni aldığı veya parselizasyona uğrayan arsalar için dönem içerisinde değerleme raporları hazırlamaktadır.

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Dönembaşı, 1 Ocak</b>	<b>43.635</b>	<b>66.695</b>	<b>116.736</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	12.450	11.472	17.681
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(322)	(185)	(22.054)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(776)	(34.347)	(45.668)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>54.987</b>	<b>43.635</b>	<b>66.695</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	58.341	60.508
	<b>58.341</b>	<b>60.508</b>

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>60.508</b>	<b>51.690</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	11.569	8.818
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(13.736)	-
	<b>58.341</b>	<b>60.508</b>

#### DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	107.262	91.652
Devreden KDV	41.377	21.617
Gelir tahakkukları	38.068	30.224
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (*)	25.533	25.533
Vergi dairesinden alacaklar (**)	19.067	44.134
Verilen avanslar	4.872	8.655
Gelecek aylara ait giderler	547	416
Diğer	426	44
	<b>237.152</b>	<b>222.275</b>

(\*) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 30 Haziran 2013 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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.818.870	1.243.094
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	630.844	473.329
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	136.597	166.472
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.148	37.172
	<b>2.623.459</b>	<b>1.920.067</b>

(\*) 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 17).

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Alınan diğer avanslar	1.620	1.501
	<b>1.620</b>	<b>1.501</b>

#### DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2012: 2.500.000 TL) olup her biri 1 Kuruluş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2012: 250.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2013		31 Aralık 2012	
	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167
Diğer	<0,01	2	<0,01	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100,00</b>	<b>2.500.000</b>	<b>100,00</b>	<b>2.500.000</b>

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

Şirket'in daha önce 8 Şubat 2013 tarih ve 7/015 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre Şirketin 2.500.000.000,- TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000.000,- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000.000,- TL'ye yükseltilmesine yönelik vermiş olduğu karar, 7 Haziran 2013 tarihinde, talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle yapılan değerlendirmeler sonucunda, konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir.

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.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Yasal 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.

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



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012	1 Nisan - 30 Haziran 2012
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	683.394	331.028	279.477	272.485
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	358.556	305.450	271.685	271.685
<i>Arsa satışları</i>	324.838	25.578	7.792	800
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	381.838	360.163	55.441	36.830
Diğer gelirler	906	321	364	148
	<b>1.066.138</b>	<b>691.512</b>	<b>335.282</b>	<b>309.463</b>
Satış iadeleri	(535)	(512)	(264)	(110)
Satış ıskontoları	(203)	(135)	-	-
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>1.065.400</b>	<b>690.865</b>	<b>335.018</b>	<b>309.353</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(243.598)	(175.950)	(222.705)	(222.705)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(215.525)	(175.950)	(218.019)	(218.019)
<i>Satılan arsa maliyetleri(*)</i>	(28.073)	-	(4.686)	(4.686)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(243.120)	(226.762)	(41.025)	(25.282)
Diğer maliyetler	(272)	(113)	(179)	(105)
	<b>(486.990)</b>	<b>(402.825)</b>	<b>(263.909)</b>	<b>(248.092)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>578.410</b>	<b>288.040</b>	<b>71.109</b>	<b>61.261</b>

(\*) 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık ara dönemde gerçekleşen 6.992 TL tutarındaki arsa satışı ile ilgili olarak önceki dönemlerde değer düşüklüğü hesaplanması sebebiyle ilgili arsa satışına istinaden bahsedilen dönemde başka bir maliyet oluşmamıştır.

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık ara dönemin ikinci çeyreğinde gerçekleşen 25.578 TL tutarındaki arsa satışı ile ilgili olarak 1 Ekim 2010 tarihinde imar uygulaması sonucu söz konusu arsaların terke konu olmasından ötürü maliyetleri iz bedelle takip edilmiştir. Bu dönem içerisinde plan değişikliği neticesinde söz konusu arsaların satışına ilişkin başka bir maliyet oluşmadan satışı gerçekleşmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - 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 belirli istisnalar getirilmiştir. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Şirket, vadeli mevduatlarının 860.747 TL'sini (31 Aralık 2012: 639.589 TL) devlet bankalarında tutmaktadır. Bu mevduatlardan elde edilen faiz geliri 30 Haziran 2013 itibarıyla 23.095 TL'dir (30 Haziran 2012: 28.311 TL). Şirket'in Hazine ile olan işlem ve bakiyeleri Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	156	67
	<b>156</b>	<b>67</b>
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>		
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş O.G.	5.541	5.537
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	859	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	20	40
	<b>6.420</b>	<b>5.577</b>
	<b>30 Haziran 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	447.267	-
	<b>447.267</b>	<b>-</b>
	<b>30 Haziran 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar (**)</b>		
Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G	64.732	64.732
Emlak Paz. - Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	4.821	6.347
	<b>69.553</b>	<b>71.079</b>

(\*) Söz konusu borç, TOKİ' den alınan Zeytinburnu Kazlıçeşme ve Kartal Çavuşoğlu mahallelerinde yapılan arsa alımlarına ilişkindir (Dipnot 4).

(\*\*) ASKGP projelerinden sözleşme kapsamında toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemeleri ifade etmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012	1 Nisan - 30 Haziran 2012
<b>İlişkili taraflardan alımlar</b>				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	748.127	747.268	206.625	206.625
	<b>748.127</b>	<b>747.268</b>	<b>206.625</b>	<b>206.625</b>
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>				
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi.	675	590	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	40	26	64	53
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	933	933
	<b>715</b>	<b>616</b>	<b>997</b>	<b>986</b>

#### Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012	1 Nisan - 30 Haziran 2012
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	645	346	406	180
	<b>645</b>	<b>346</b>	<b>406</b>	<b>180</b>

#### DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanmıştır. 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 tamamlanma aşamasında olup, duruşma 23 Ekim 2013 tarihine bırakılmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar"da takip edilen 62.184 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar"da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler"de takip edilen 37.148 TL (31 Aralık 2012: 37.172 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 ve "Kısa vadeli diğer borçlar"da takip edilen 236.964 TL'nin (31 Aralık 2012: 190.796 TL) tamamı gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket finansal tablolarında satışı gerçekleştirilmiş olanlarla beraber bu proje ile ilgili 55.573 TL tutarında arsa ve konut stoğu da bulundurmaktadır. Devam etmekte olan davanın maliyet ve gelir payları üzerinde yarattığı belirsizlik sebebiyle herhangi bir gelir ve maliyet kaydı yapılmamıştır. 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. Yine 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 talep edilmiş olup duruşma 23 Ekim 2013 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	2.094.886	1.795.856
Alınan ipotekler	53.472	55.171
	<b>2.148.358</b>	<b>1.851.027</b>

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	10.556	7.774
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	-	-
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	<b>10.556</b>	<b>7.774</b>

#### DİPNOT 18 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1) Şirket İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı projesinin sözleşmesini, yüklenici " Be-Ma İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti." ile 3 Temmuz 2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimini, 8 Temmuz 2013 tarihinde yapmıştır.
- 2) Şirket, İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Sarphan Finanspark) projesinde, yüklenici ile yapılan son Sözleşmeye Ek 8 No.lu protokol ile Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 7 No.lu Protokole göre artırılarak, 156.850.420 TL'den 163.677.240 TL'ye çıkarılmıştır.
- 3) 4 Temmuz 2013 tarihinde ikinci oturumu yapılan "İstanbul Bakırköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi ile ilgili olarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, ihaleye konu olan ve Şirket mülkiyetinde bulunan; Bakırköy İlçesi, 192 Ada 5, 6, 7, 9, 20 ve 21 parseller ile Zeytinburnu İlçesi, 1659 Ada 57 ve 60 parsellerdeki toplam 103.001,37 metrekare yüzölçümlü gayrimenkullerin 196.000.000 TL + KDV peşin bedelle satın alınması talep edilmiştir. Bu talebin Şirket tarafından uygun bulunması neticesinde bahse konu ihale, Teklif Alma Şartnamesi'nin, "İhalede Şirket'in Serbestliği ve İhalenin İptali" başlıklı 10. maddesi uyarınca iptal edilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin talebi, yönetim kurulu tarafından değerlendirilmiş ve söz konusu gayrimenkullerin 196.000.000 TL + KDV peşin bedelle satışı uygun görülmüştür.
- 4) Şirket KİK'e göre geliştirdiği projelerinden, 425 Adet Konut, 31 Adet Ticari Ünite ve 2 Adet Kapalı Otoparkı kapsayan "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adayı Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnşaatları İşi" nin sözleşmesini, Yüklenici "Öz-Kar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş." ile 29 Temmuz 2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimini 29 Temmuz 2013 tarihinde yapmıştır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.318.243	826.283
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	6.037.632	5.292.345
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.942.049	2.460.259
	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		<b>10.297.924</b>	<b>8.578.887</b>
D	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	846.511	926.199
E	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
F	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
H	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	4.731.665	4.392.325
I	Diğer Kaynaklar		4.719.748	3.260.363
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>10.297.924</b>	<b>8.578.887</b>

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	384.179	57.681
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	875.374	664.642
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	636.418	673.273
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	10.556	7.774
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

(\*) Önceki dönem tutarları Dipnot 3.1'de detaylandırılan yeniden düzenlemelerin etkileri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	62%	62%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	9%	9%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	6%	8%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	18%	21%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	5%	7%	<10%

Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....

## EK 2/A

## 01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ İŞLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA İNŞAATI TAMAMLANMAMIŞTIR. PROJENİN TAMAMLANMASI İÇİN 27.11.2012 TARİHLİ YENİ BİR İHALE DÜZENLENMİŞTİR.
İMAR DURUMU	526 ADA 1 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST GELİŞME KONUT ALANI, 526 ADA 2 PARSEL E= 0.28, H MAX=6.50 HAVZAİÇİ KONUT ALANI, 526 ADA 3 PARSEL E=0.28, HMAX= 6.50 HAVZAİÇİ KONUT ALANI, 526 ADA 4 PARSEL KAKS=0.36 DİNİ TESİS ALANI, 527 ADA 1 PARSEL KİSMEN E=1.00 HMAX=15.50 İRTIFALI, KİSMEN E=0.36 İMARLI İLKÖĞRETİM TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	56.139.834,60 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	164.016.081,91 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	201.421.797,79 TL
1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	187.820.473,06 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, BURHANİYE MAHALLESİ, ADA: 1326, PARSEL: 60, ALANI:49.598,69 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	08.01.2012 T.T.Lİ BURHANİYE MAHALLESİ 218 PAFTA 1326 ADA 56-60-61 SAYILI PARSELLERE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANINDA; KİSMEN HMAX=9,50M.(3 KAT) YÜKSEKLİKTE TAKS: 0,13, KONUT ALANINDA, KİSMEN HMAX=9,50M.(3 KAT) YÜKSEKLİKTE TAKS: 0,15 YÖNETİCİ MERKEZ ALANINDA, KİSMEN DİNİ TESİS ALANINDA, KİSMEN DE YOL ALANINDA KALMAKTA OLUŞUP, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE VE İSTANBUL TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 11.07.2005 T.T.Lİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜK VE BÜYÜK ÇAMLIÇA DOĞAL VE KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELEDİYEDEN ALINAN BİLGİYE GÖRE 1326 ADA 60 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANDA TAKS: 0,13 KİSMEN KONUT, KİSMEN YOL ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	151.276.004,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	346.373.540,47 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	173.186.770,24 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	451.426.059,84 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	225.713.029,92 TL
208 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	420.366.706,74 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 1.KISIM PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PARSEL: 4331, ALANI:2.666,27 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, ADA:8891, PARSEL: 1, ALANI:46.098,19 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAAT FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	4331 NO'LU PARSEL VE 8891 ADA 1 NO'LU PARSEL 10.05.2010 TASDİK TARİHLİ 1/100 ÖLÇEKLİ AYDINLI MEVKİLİ GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ; Hmax=SERBEST, E=1.75 KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	21.882.965,60 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	64.007.699,31 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	73.254.592,07 TL
674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	69.902.760,48 TL



4		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA EMLAK KONUTLARI 1.ETAP 2.KISIM PROJESİ	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.	İMAR DURUMU	8890 ADA 1 NO'LU PARSEL 10.05.2010 TASDİK TARİHLİ 1/100 ÖLÇEKLİ AYDINLI MEVKİLİ GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ; Hmax=SERBEST , E=1.75 KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		PROJENİN ARSA DEĞERİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	53.157.314,57 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	173.554.821,75 TL	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	182.879.717,25 TL
1681 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	175.472.667,84 TL		

5		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	2445 ADA 2 PARSEL'DE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İNŞAAT HALİNDEDİR.2446 ADA 2 PARSEL'DE HALİHAZIRDA SATIŞ OFİSİ BULUNMAKTA OLUP İNŞAATA BAŞLANMAMIŞTIR.	İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSEL 18.01.2001 TT.Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKBAKKALKÖY 2-4 PAFTA , 2425 PARSEL GÜNEY ATAŞEHİR TOPLU KONUT YERLEŞİM İMAR PLANINDA YER ALMAKTA OLUP 2445 ADA 2 PARSEL MAKS. TAKS:0.25, KAKS:2.77, H:SERBEST İRTIFALI, KONUT ALANINDA, 2446 ADA 2 PARSEL MAKS. TAKS:0.60, KAKS:1.80, H:SERBEST İRTIFALI, TİCARET ALANINDA,KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		PROJENİN ARSA DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSELDEKİ 360 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2446 ADA 2 PARSEL İÇİN)	85.664.031,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSELDEKİ 360 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2446 ADA 2 PARSEL İÇİN)	209.483.847,65 TL	PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	98.457.408,39 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSEL/2446 ADA 2 PARSELDEKİ TÜM BÖLÜMLER İÇİN)	303.337.461,32 TL	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	142.568.606,82 TL
375 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	279.006.457,28 TL		
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ		DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	3382 ADA 1 PARSELDE BULUNAN RAPOR KONUSU 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. 3382 ADA 1 PARSEL'DE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BÜYÜK BİR BÖLÜMÜ HALİ HAZIRDA KULLANILMAKTA DİR.	İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSEL 18.01.2001 TT.Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKBAKKALKÖY 2-4 PAFTA , 2425 PARSEL GÜNEY ATAŞEHİR TOPLU KONUT YERLEŞİM İMAR PLANINDA YER ALMAKTA OLUP 3382 ADA 1 PARSEL MAKS. TAKS:0.25, KAKS:2.24, H:SERBEST İRTIFALI, KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	12.594.157,50 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 4.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) ve EK-4
MEVCUT KULLANIM	PROJE GENELİNDE B, C, D, E VE H BLOKLARDA İNŞAATLAR TAMAMLANMIŞ OLUP OTURUM BAŞLAMIŞTIR. DİĞER BLOKLARIN İNŞAATLARI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	3328 ADA 5 NO.LU PARSEL E=2,00 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "TİCARET ALANI", 3333 ADA 3 NO.LU, 3346 ADA 1 NO.LU VE 3347 ADA 1 NO.LU PARSELLER E=2,07 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "KONUT ALANI", 3348 ADA 1 NO.LU PARSEL E=0,80 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "KONUT ALANI" OLARAK PLANLANMIŞTIR..
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	175.030.412,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	533.902.905,83 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	235.718.132,92 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.011.750.690,83 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	446.687.930,00 TL
1035 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	588.465.996,05 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, TAHTAKALE MAHALLESİ, ADA: 520, PARSEL: 2, ALANI:32.992,19 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADA: 521, PARSEL: 1, ALANI:55.021,44 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADA: 522, PARSEL: 3, ALANI:28.469,72 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PROJENİN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ;520 ADA 2 PARSEL İLE 521 ADA 1 PARSEL TAŞINMAZ 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR. 522 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2,00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	120.753.808,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	234.209.657,08 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	120.753.808,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (01.09.2010 tarihli sözleşme kapsamında satışı önceden gerçekleşmiş 205 adet ünite hariç hesaplanmış değerdir)	408.241.924,27 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (01.09.2010 tarihli sözleşme kapsamında satışı önceden gerçekleşmiş 205 adet ünite hariç hesaplanmış değerdir)	122.478.401,47 TL
1188 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	238.047.696,34 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 2. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA İNŞAATI TAMAMLANMAMIŞTIR.
İMAR DURUMU	TOKİ TARAFINDAN HAZIRLANAN 13.01.2009 TARİH VE 205 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. E=1' DİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	27.615.778,80 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	100.839.028,63 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	105.512.853,09 TL
827 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	101.525.022,20 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, ADA: 648, PARSEL: 2, ALANI:36.625,58 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.11.2010 TASDİK TARİHLİ HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NIZAM E=1,75 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	64.094.765,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	177.423.138,06 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	62.098.098,44 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	182.145.153,60 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	63.772.948,91 TL
599 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	178.952.972,45 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL HALKALI 3.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT VE DÜKKAN KULLANIMINA UYGUN OLUP BİR KISMI TAMAMLANMIŞ DURUMDA İKEN BİR KISMININ İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	844 ADA 2 NO'LU PARSEL VE 844 ADA 3 NO'LU PARSEL E=1,25 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "KONUT ALANI", 478 ADA 8 NO'LU VE 478 ADA 9 NO'LU PARSEL E=1,50 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "TİCARET ALANI", OLARAK PLANLANMIŞTIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1725 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	86.495.311,51 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	214.479.878,29 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	86.495.311,51 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	405.841.044,54 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	105.924.512,63 TL
1725 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	311.185.695,17 TL

**EK 2/A**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI**

11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAAT FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	1342 ADA 1 PARSEL ; E=2.00 , H=SERBEST OLMAK ÜZERE " KONUT ALANI " OLARAK , 1343 ADA 1 PARSEL ; E=1.50 , H=SERBEST OLMAK ÜZERE " KONUT ALANI " "REKREASYON ALANI" YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (3149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	272.484.982,20 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	903.584.039,29 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	275.593.131,98 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.023.599.310,93 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	312.197.789,83 TL
3149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	956.608.482,70 TL

12 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ PARK YAŞAM PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu Kayıtları), EK-1 VE EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	KARŞIYAKA BELEDİYESİNDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 9803 ADA 2 PARSEL, 26032 ADA 1 PARSEL 06.06.2005 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASINDA EMSAL: 2.00, H: SERBEST TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR. 25259 ADA 4 PARSEL 06.06.2005 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASINDA EMSAL: 2.20, H: SERBEST KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (197 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	29.101.175,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (197 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	69.506.435,65 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	29.101.175,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	285.805.604,05 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	71.695.604,92 TL
197 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	80.962.299,55 TL

13 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SULTANGAZI HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAĞCILAR İLÇESİ, ESKİ HABİPLER MAHALLESİ, ADA: 1562, PARSEL: 11, ALANI:165.326,57 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	1562 ADA 11 PARSEL 16.05.2010 TAKDİK TARİHLİ TOPLU 1562 ADA 2-3-9 PARSELLER VE YAKIN ÇEVRESİ TOPLU KONUT ALANINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA; KİSMEN E: 2.20, MAKS H: 180 M. AYRIK NIZAM " ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANI"NDA, KİSMAN YEŞİL ALANDA KİSMEN DE YOL ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	454.648.067,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	639.965.258,38 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	454.648.067,50 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.440.162.537,97 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	460.863.528,41 TL
2873 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	1.045.879.999,12 TL

14

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, TAHTAKALE MAHALLESİ, ADA: 527 PARSEL: 1, ALANI:24.506,00 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİNDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 527 ADA 1 PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2.00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	26.956.600,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	45.625.541,79 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	26.956.600,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	89.186.405,98 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	29.768.192,66 TL
374 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	83.001.086,93 TL

15

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAĞÇEŞEHİR 2.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 ve EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	18.06.2003 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ "BAĞÇEŞEHİR SIVAT-YEŞİLTEPE MEVKİİ DEREKÖY ÇİFTLİĞİ MEVKİİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI" KAPSAMINDA TİCARET+KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP, TİCARET+BÜRO+KONAKLAMA HİZMETLERİ İÇİN E:0,50, KONUT İÇİN E:1,50 OLMAK ÜZERE PLAN NOTU VE YÖNETMELİK ŞARTLARINDA YAPILAŞMAYA OLMAK "REKREASYON ALANI" YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	56.997.396,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	157.847.957,11 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	56.997.396,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	219.659.591,34 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	57.111.493,75 TL
1038 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	172.208.668,35 TL

**EK 2/A**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI**

16		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, TAHTAKALE MAHALLESİ, ADA: 525 PARSEL: 2, ALANI: 15.103,39 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.	İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE :525 ADA 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2.00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANIN'DA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANINI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE: İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		PROJENİN ARSA DEĞERİ	16.613.729,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	25.442.373,58 TL	PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	16.613.729,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	53.399.748,08 TL	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	18.689.911,83 TL
501 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	53.347.843,51 TL		
17		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÜMRANIYE 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, ADA: 3317, PARSEL: 5, ALANI:20.714,48 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.	İMAR DURUMU	19.06.2012 TADİK TARİHLİ İSTANBUL FINANSİ MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA "T1" LEJANTLI TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=2,50, HMAX= SERBEST OLARAK TANIMLANMIŞTIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		PROJENİN ARSA DEĞERİ	97.772.345,60 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	191.181.023,79 TL	PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	97.772.345,60 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	364.654.283,27 TL	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	136.765.421,66 TL
518 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	341.443.628,71 TL		
18		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 2.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D1D, ADA: 101, PARSEL: 4, ALANI: 72.044,46 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş., KAT İRTİFAKLI OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR. İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 102, PARSEL: 1, ALANI: 47.964,65 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş., KAT İRTİFAKLI OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B11C3B, ADA: 105, PARSEL: 3, ALANI: 5.057,68 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GYO A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPILMASI PLANLANAN YAPILARIN BÜYÜK BÖLÜMÜNÜN İNŞAATINA BAŞLANMIŞTIR. 105 ADA 3 PARSEL İÇİN HENÜZ YAPI RUHSATI ALINMAMIŞTIR. TEVHİT ÖNCESİ PARSELLER OLAN 105 ADA 1 VE 105 ADA 2 PARSELLER İÇİN DÜZENLENMİŞ YAPI RUHSATLARI MEVCUTTUR.	İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 31.05.2010 TADİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANINDA, 101 ADA 4 PARSEL İLE 102 ADA 1 PARSEL "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 105 ADA 3 (ESKİ 105 ADA 1 VE 2) PARSEL İSE AYNI PLAN KAPSAMINDA "ÖZEL İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. EMSAL 2.00, HMAX=SERBEST YAPILAŞMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		PROJENİN ARSA DEĞERİ	90.523.835,90 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	189.399.909,86 TL	PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	90.523.835,90 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	502.507.477,39 TL	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	164.068.742,11 TL
2424 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	426.606.122,08 TL		

19 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	1-İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, ADA: 103, PARSEL: 1, ALANI: 45.052,69 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, KAT İRTİFAKLI OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR 2-İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 103, PARSEL: 4, ALANI: 14.363,04 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ , KAT İRTİFAKLI OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR 3-İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 104, PARSEL: 1, ALANI: 58.772,51 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 4-İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, ADA: 104, PARSEL: 2, ALANI: 7.130,52 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, KAT İRTİFAKLI OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR
MEVCUT KULLANIM	TÜM PARSELLER İÇİN YAPI RUHSATI ALINMIŞ OLUP İNŞAAT FAALİYETLERİ BAŞLAMIŞTIR
İMAR DURUMU	104 ADA 1 PARSEL İLE 103 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZLAR; 31.05.2010 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE MAHALLESİ GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANINDA "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NIZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 104 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZ AYNI PLANDA "TİCARET ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NIZAMI EMSAL= 2,00. HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 103 ADA 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZ 20.01.2011 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NIZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	93.983.970,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	175.588.549,77 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	93.983.970,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	512.468.994,46 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	163.993.325,13 TL
2649 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	474.155.762,56 TL

20 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKÜLE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 ve EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 543 ADA 1 PARSEL/1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2,00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKÜLE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKÜLE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (467 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	44.744.279,57 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (467 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	138.744.040,96 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	48.560.414,34 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	274.274.874,42 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	91.546.096,21 TL
467 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	139.123.920,00 TL

**EK 2/A**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL DOĞU ATAŞEHİR BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, PAFTA: 243-249, ADA: 3386, PARSEL: 1, ALANI: 99.108,08 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE YAPILMASI PLANLANAN YAPILARIN İNŞAATINA BAŞLANMIŞTIR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 06.12.2011 TASDİK TARİHLİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI FİNANS MERKEZİ DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE, KAKS=1.50, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINDA TİCARET ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTA OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	426.164.744,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	526.308.677,09 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	426.164.744,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.196.502.690,88 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	516.308.662,46 TL
1495 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	721.699.658,40 TL

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İŞİLİ AYAZAĞA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1. (Tapu Kayıtları) ve EK-4
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUP PROJENİN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	10622 ADA 1 PARSEL E: 2,20 H:SERBEST " KONUT ALANI", YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 10623 ADA 1 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE İLKÖĞRETİM ALANINDA KALMAKTADIR. 10623 ADA 2 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE ÖZEL SAĞLIK ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 155 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE ÖZEL KREŞ ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 156 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE DİNİ TESİS ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 158 VE 161 PARSEL PARK ALANINDA KALMAKTADIR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	952.822.462,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.157.879.997,04 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	952.822.462,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.516.041.649,99 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.248.221.389,91 TL
5166 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	3.297.907.385,60 TL

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA E=1,75 H=SERBEST TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	53.015.392,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	59.524.954,53 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	53.015.392,50 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	270.724.493,58 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	82.571.195,04 TL
736 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	206.682.905,02 TL



**EK 2/A**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ MAHALLESİ, ADA: 1357, PARSEL: 1, ALANI:81.910,14 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 540, PARSEL: 4, ALANI:127.452 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	1357 ADA 1 PARSELDE İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR. 540 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	1357 ADA 1 PARSEL; E: 2, H:SERBEST "TİCARET+HİZMET ALANI", YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 540 ADA 4 PARSEL TAKS:0.10, KAKS:0.15 H:2 KAT "REKREASYON ALANI" YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	116.957.809,80 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	149.771.264,20 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	116.957.809,80 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	556.531.753,96 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 04.05.2012 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE GÖRE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	165.100.000,00 TL
1690 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	388.350.307,41 TL

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-5
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 288 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BÜYÜK BİR BÖLÜMÜ HALİ HAZIRDA KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	851 ADA 4 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 TASDİK TARİHLİ 851 ADA 1 PARSELE AİT HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA AYRIK NIZAM E=1,65 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 288 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	110.048.579,76 TL

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 4.KISIM GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İSPARTAKULE'DE AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3 PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları)EK-1 ve EK-5
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 152 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BAZI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KULLANILMAKTA, BAZILARI İSE BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 545 ADA 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NIZAM E=2.00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 152 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	34.004.826,26 TL

27 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.03.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, DİKİLİTAŞ MAHALLESİ, ADA: 1199, PARSEL: 230, ALANI:22.059,51 m <sup>2</sup> , VASFI: MAA MÜŞTEMLAT LİKÖR FABRİKASI, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKLA BERABER DAHA SONRA KALDIRILMAK ÜZERE ÇELİK KONSTRÜKSİYON SATIŞ OFİSİ YAPILMIŞTIR
İMAR DURUMU	1199 ADA 230 PARSEL, E: 3,00 H:SERBEST " TİCARET ALANI", YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	397.071.180,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	422.166.682,02 TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	397.071.180,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	954.749.002,67 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	477.374.501,33 TL
344 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	865.748.945,14 TL

28 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGE 2. ETAP KONUTLARI EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu Kayıtları) , EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 534 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 61 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 473 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİHAZIRDA BAZI DAİRELER KULLANILMAKTA BAZI DAİRELER BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	25695 ADA 2 PARSEL, 25696 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 17.09.2012 TASDİK TARİHLİ 14618 SAYILI MAVİŞEHİR TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM E=1.20, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. 26023 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 17.09.2012 TASDİK TARİHLİ 14618 SAYILI MAVİŞEHİR TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 61 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	28.176.131,76 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	176.595.259,50 TL

29 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 790 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 787 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BAZI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KULLANILMAKTA, BAZILARI İSE BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	15.11.2012 TARİHİNDE KÖRFEZ BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 1920 ADA 2 NUMARALI PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TOPLU KONUT ALANINDA KAMAKTA OLUP E=1.50, Hmax=30.50 m.' DİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	276.457,28 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 787 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	88.828.718,76 TL

## 01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

30		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 1. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4		
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 535 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 526 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BAZI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KULLANILMAKTA, BAZILARI İSE BOŞ DURUMDADIR.		
İMAR DURUMU	1 OKI TARAFINDAN HAZIRLANAN 13.01.2009 TARİH VE 205 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KOCAELİ-GEBZE KIRAZPINAR MAHALLESİ SULTANORHAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE E=1.00 YAPILAŞMA KOŞULLARINDA KONUT ALANI OLARAK PLANLANMIŞTIR		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	1.135.840,00 TL		
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	65.221.619,61 TL		
31		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1 (Tapu kayıtları)		
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER DÜKKAN, OFİS OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP ÇOĞUNLUKLA BOŞ DURUMDADIR.		
İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ "25.02.2010 ONAY TARİHLİ KAYABAŞI TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI İLAVESİ İLE R.U.I.P. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ" KAPSAMINDA TİCARET ALANINDA KALMAKTA OLUP, E: 1.50, H MAKS:SERBEST OLMAK ÜZERE PLAN NOTU VE YÖNETMELİK ŞARTLARINDA YAPILAŞMAYA HAZİRDİR.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PROJENİN ARSA DEĞERİ (259 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	35.369.092,96 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (259 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	112.334.304,17 TL		
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	36.227.813,09 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	121.921.387,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	39.319.647,31 TL		
32		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ ADA: 851, PARSEL: 5, ALANI:15.691.72 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
MEVCUT KULLANIM	851 ADA 5 PARSEL PARSEL ÜZERİNDEKİ HASTANE BLOĞUNUN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.		
İMAR DURUMU	851 ADA 5 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 TASDİK TARİHLİ 851 ADA 1 PARSELE AİT HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA AYRIK NİZAM E=2.20 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHIPTİR.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
PROJENİN ARSA DEĞERİ	23.537.580,00 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	73.195.265,16 TL		
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	23.537.580,00 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	89.747.826,88 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	26.924.348,06 TL		
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİ	89.356.200,00 TL		
33		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir 3394 ada 1 parsel üzerinde inşa edilen proje	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada, 1 parsel		
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde proje inşaatına başlanılmıştır.		
İMAR DURUMU	Ticaret Alanı, Emsal: 1,25 ve Hmax: 18,50 m		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	38.180.000,-TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	45.780.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	186.540.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	67.155.000,-TL		

**EK 2/A**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI**

34		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bulvar 216 Projesi 69 adet bağımsız bölüm	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	10.06.2013
RAPOR TARİHİ	10.06.2013	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada, 5.873,50 m2 yüzölçümlü, 1 no'lu parsel		
MEVCUT KULLANIM	henüz inşaat işleri başlamamıştır		
İMAR DURUMU	Ticaret alanı, Emsal: 1,25		
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	140.483.000 TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	47.180.000 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	162.170.000 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	58.380.000 TL		
35		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Hoşdere 1 Etap 1. Kısım Projesi 682 adet bağımsız bölüm	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	24.06.2013
RAPOR TARİHİ	24.06.2013	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 656 ada, 4 no'lu parsel		
MEVCUT KULLANIM	henüz inşaat işleri başlamamıştır		
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 2,00 ve Hmax: Serbest		
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	118.719.700,-TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	30.925.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	130.710.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	130.710.000,-TL		
36		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Hoşdere 1 Etap 2. Kısım Projesi 824 adet bağımsız bölüm	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	24.06.2013
RAPOR TARİHİ	24.06.2013	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 652 ada, 1 parsel, 653 ada 1 parsel ve 654 ada 2 parsel		
MEVCUT KULLANIM	henüz inşaat işleri başlamamıştır		
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı		
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	149.453.800,-TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	46.580.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	165.975.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	165.975.000,-TL		
37		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Hoşdere 1. Etap 3. Kısım Projesi 282 adet bağımsız bölüm	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	24.06.2013
RAPOR TARİHİ	24.06.2013	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 654. ada, 1 parsel ve 656 ada 5 parsel		
MEVCUT KULLANIM	henüz inşaat işleri başlamamıştır		
İMAR DURUMU	Lejantı: Ticaret Alanı, Emsal (E): 0,50		
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	63.301.500,-TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	19.195.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	64.685.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	64.685.000,-TL		
38		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	My Europe Projesi	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.05.2013
RAPOR TARİHİ	08.05.2013	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1343 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan D8 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	Projenin büyük bir kısmında teslimler başlamış olup D8 blok inşaat aşamasındadır		
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: Serbest		
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.500.000,-TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	912.050.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.059.535.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	323.160.000,-TL		

39		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarphan Finanspark Projesi		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	03.05.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada, 5 no'lu parsel		
MEVCUT KULLANIM	Proje inşaat aşamasındadır		
İMAR DURUMU	T1 "Ticaret Alanı" Emsal (E): 2.50 ve Hmax: Serbest		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	30.849.000,-TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	192.820.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	390.553.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	146.455.000,-TL		
40		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Towerland Projesi (2446 ada 2 parsel / 2445 ada 2 parsel)		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	24.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2445 ada, 17.655,21 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2 no'lu parsel ile 2446 ada, 1.750,48 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 2 no'lu parsel		
MEVCUT KULLANIM	2446 ada 2 parsel üzerindeki proje: Henüz inşaat işleri hafriyat aşamasındadır		
İMAR DURUMU	2446 ada 2 parsel: Ticaret Alanı, TAKS: 0,60 ve KAKS: 1,80 Bina yüksekliği (hmax): Serbest		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	94.430.000,-TL		
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	211.230.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	296.540.000,-TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	139.375.000,-TL		
41		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İST.BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 1. KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	08.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4		
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 96 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.		
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 548 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA "KONUT" ALANINDA KALMAKTADIR ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANINI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 96 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	22.796.000,00 TL		
42		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İST. BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2. KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	08.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-3		
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 25 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.		
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 546 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA "KONUT" ALANINDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANINI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	295.000,00 TL		
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	6.153.000,00 TL		

**EK 2/B**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI**

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mavişehir Pelikan Evleri 272 adet bölümün Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	01.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 25K11IBC pafta, 26025 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 56 adet bağımsız bölüm ile 26LIVAD pafta, 26026 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 272 adet bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1,20 ve H: Serbest		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 25 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	9.951.000,-TL		
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 247 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	81.605.000,-TL		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	91.556.000,-TL		

2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Keçiören'deki Bağ Evinin Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	03.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Keçiören ilçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 4071 ada, 34 no'lu parselde kayıtlı, 957 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan bağ evi		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	Plansız alan		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAG EVİNİN DEĞERİ	650.000 TL		

3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Aydın ili, Didim ilçesi, Parlemerterler Sitesi'nde yer alan 1 adet bölümün Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	04.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Aydın ili, Didim ilçesi, Didim Mahallesi, Kocaharip Mevkii, 13710 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Bahçeli kargir altmışsekiz adet dubleks ev vasıflı ana taşınmazdaki 25. Blok 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	İmar planı iptal edilmiştir.		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	230.000 TL		

4		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Burgazkent Sitesi 755 adet bölümün Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	04.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu mevkii, 1266 ada 1 no'lu parsel, 1269 ada 1 no'lu parsel, 1270 ada 1 no'lu parsel ve 1273 ada 1 no'lu parsel üzerindeki 755 adet bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	1266 ada 1 no'lu parsel, 1269 ada 1 no'lu parsel, 1273 ada 1 no'lu parsel (Konut alanı, Emsal: 1,20 ve H: Serbest) - 1270 ada 1 no'lu parsel (Konut alanı, Emsal: 0,60 ve H: 6,50 m)		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 69 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	8.344.500,-TL		
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 686 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	82.312.000,-TL		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	90.656.500,-TL		

5		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çerkezköy Dreamcity projesi 88 adet bölümün Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	04.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Kapaklı köyü, 291 ada 1 parsel ve 292 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 88 adet bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Ayrık Nizam, Emsal: 1,15 ve Hmax: 30,50 m		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	191.000,-TL		
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 87 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	14.832.000,-TL		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	15.023.000,-TL		

6		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ergene Vadisi bünyesindeki 520 adet bölümün Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	02.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazımevi Mahallesi, Değirmenköy Yolu mevkii, 2563 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 520 adet bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 2,00 ve H: 36,50 m		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
520 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	53.942.000 TL		

**EK 2/B**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI**

7	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Can Atakent Tesisi Pazar değeri tespiti	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.04.2013	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 9846 ada 1 no'lu parsel ile 9850 ada 3 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 16 bağımsız bölüm no'lu yüzme havuzu ve idari binası	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Sosyal tesis olarak kiracısı tarafından kullanılmaktadır.	
<b>İMAR DURUMU</b>	9846 ada 1 no'lu parsel (Sosyal tesis + spor alanı, Emsal: 1,00) - 9850 ada 3 no'lu parsel (Sosyal tesis + dükkan + yüzme havuzu alanı)	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>		
<b>KARŞIYAKA SOSYAL TESİS DEĞERİ</b>	3.000.000 TL	
8	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Körfez Kent 1 Etap Evleri 459 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespiti	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.04.2013	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1916 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 459 adet bağımsız bölüm	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Mesken	
<b>İMAR DURUMU</b>	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (hmax): 30,50 m	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>		
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	116.000,-TL	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 458 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	51.985.000,-TL	
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>52.101.000,-TL</b>	
9	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Merkez Binası	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	09.04.2013	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1878 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan bahçeli kargir apartman ticaret merkezi niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan B Blok 1 bağımsız bölüm no'lu büro	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Merkez bina (Ofis)	
<b>İMAR DURUMU</b>	Ticaret ve Konut Alanı, KAKS: 3,80, TAKS: 0,60, Hmax: 45,50 m	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>		
<b>MERKEZ BİNA DEĞERİ</b>	13.185.000 TL	
10	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Kent Plus Evleri Mimarşınan 195 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespiti	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	04.04.2013	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarşınan Köyü, 3568 ada, 515 ada 1 parsel ve 516 ada 1 parsel, 195 adet bağımsız bölüm	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Mesken	
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut + Ticaret Alanı, Emsal: 2 ve hmax: 30,50 m	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>		
<b>195 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ</b>	49.431.000 TL	
11	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Misstanbul Evleri bünyesindeki 281 adet bölümün Pazar değeri tespiti	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	01.04.2013	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, Karahmetli mevkii, F21C17A1A pafta, 1296 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 36 adet bağımsız bölüm, F21C17A1A pafta, 1297 ada, 6 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 99 adet bağımsız bölüm ile F21C17A1A pafta, 1300 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 145 adet bağımsız bölüm	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Mesken	
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut Alanı, Emsal: 1,40	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>		
<b>281 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ</b>	118.100.000 TL	
12	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Novus Residence bünyesindeki 127 adet bölümün Pazar değeri tespiti	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	02.04.2013	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51/4 pafta, 257 ada, 38 parsel üzerinde kayıtlı olan D+E+F Bloklarından oluşan 3 adet kargir bina ve arsası niteliğindeki ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan 127 adet bağımsız bölüm	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Mesken	
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut alanı, TAKS: 0,40, Emsal: 2,50 ve H: Serbest	
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>		
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	1.705.000,-TL	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 125 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	104.294.000,-TL	
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>105.999.000,-TL</b>	

**EK 2/B**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI**

<b>13</b>	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Ağaoglu My World Projesi bünyesindeki 148 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parsel, 3353 ada 1 parsel, 3361 ada 1 parsel, 3357 ada 3 parsel, 3337 ada 3 parsel, 3344 ada 5 parsel, 3342 ada 5 parsel, 3345 ada 4 parsel ve 3338 ada 4 parsel üzerinde kayıtlı toplam 148 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parsellerin 8 adedi: Konut Alanı 3338 ada 4 parsel: Ticaret Alanı
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut Alanı, Emsal : 2,50 - Ticaret Alanı Emsal: 3,00
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
148 ADET BĞZ. BLM. TOPLAM DEĞERİ	125.317.000 TL
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Avcılar İspartakule Evleri Projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 532 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1 adet bağımsız bölüm, 534 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 5 adet bağımsız bölüm ile 539 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 3 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Konut
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut Alanı, Emsal : 1,50
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
9 ADET BĞZ. BLM TOPLAM DEĞERİ	1.932.000 TL
<b>15</b>	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Ümraniye İdealistkent Evleri bünyesindeki 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	10.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesi, 14410 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 2 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Konut
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut Alanı, KAKS: 0,77
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
2 ADET BĞZ. BLM. TOPLAM DEĞERİ	971.000 TL
<b>16</b>	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Ata Çarşısı bünyesindeki 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1885 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 2 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Bağımsız bölümlerin tamamının satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devirleri yapılmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Ticaret + Konut Alanı KAKS: 5,00 ve TAKS: 0,60
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	700.000 TL
<b>17</b>	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Ataşehir Uydukent Projesi bünyesindeki 77 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1881 ada 1 parsel, 1882 ada 1 parsel, 1883 ada 2 parsel, 1885 ada 1 parsel ve 1894 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı toplam 77 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Ticaret
<b>İMAR DURUMU</b>	Bkz. rapor içeriği
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
MERKEZ BİNA DEĞERİ	33.694.000 TL
<b>18</b>	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Büyüçekmece Mimarşinan'da yer alan 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Büyüçekmece İlçesi, Mimarşinan Köyü, 3-4/1 pafta, 128 ada içerisindeki 18.458,67 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa içerisindeki 1 no'lu parsel üzerinde yer alan B.A.K. 12 adet blok nitelikli ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan G Blok'ta konumlu 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Bağımsız bölümler market olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların satışı gerçekleşmiş, ancak henüz tapu devri yapılmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut + Ticaret Alanı, Emsal (E): 2,60 Konut Alanı, Emsal (E): 1,60
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	2.625.000 TL
<b>19</b>	<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Çorlu Emlak Bankası Konutları bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Demirçöy Yolunda Mevkii, 1474 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Sekiz Adet Yirmi Katlı ve Ondört Adet Onbir Katlı Kargir Apartman niteliğindeki ana gayrimenkul bünyesindeki A-2 Blok, 65 no'lu bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Konut olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devri yapılmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut Alanı, Emsal (E): 2,00 ve Hmax: Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
TOPLAM DEĞERİ	75.000 TL



**EK 2/B**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI**

20		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Tekirdağ İli, Çorlu İlçesinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		29.04.2013	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 1474 ada 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Üç Katlı Ticaret Merkezi ve Arsası bünyesindeki 1 ve 51 no'lu bağımsız bölümler Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, 25 ada 63 no'lu parsel üzerinde kayıtlı arsa bünyesindeki 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler	
MEVCUT KULLANIM		Ticaret	
İMAR DURUMU		1474 ada 2 parsel : Ticaret Alanı 25 ada 63 parsel: Resmi Kurum Alanı	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
MERKEZ BİNA DEĞERİ		1.545.000 TL	
21		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Mullukent Konutları bünyesindeki sosyal tesis ile havuz ve müstemilatı	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		24.04.2013	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Mustafaapaşa Mahallesi, 514 ada, 1 no'lu parsel üzerinde konumlu bir katlı betonarme havuz ve müstemilatı ve arsası ile 494 ada 1 no'lu parsel üzerindeki sosyal tesis	
MEVCUT KULLANIM		Taşınmazların satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devri yapılmamıştır.	
İMAR DURUMU		494 ada 1 no'lu parsel: Sosyal Tesis Alanı, 514 ada 1 no'lu parsel: Konut Alanı	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
2 BİNANIN TOPLAM DEĞERİ		2.730.000 TL	
22		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Uphill Court Projesi bünyesindeki bir adet bağımsız bölüm	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		08.04.2013	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 3362 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı otoparklı Yüzme Havuzlu Ticaret Merkezli 8 Bloklu Bahçeli Kargir Apartmanlar bünyesindeki A-B1B Blok, 33 no'lu bağımsız bölüm	
MEVCUT KULLANIM		Konut	
İMAR DURUMU		Konut Alanı, Emsal: 2,50	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
MERKEZ BİNA DEĞERİ		730.000 TL	
23		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Silivri Selimpaşa Konutları 786 adet bölümün Pazar değeri tespiti	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		02.04.2013	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 675 ada 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas 27 adet 7, 28 adet 4, 2 adet 2 katlı bina ve arsası üzerindeki 786 adet bağımsız bölüm	
MEVCUT KULLANIM		Mesken	
İMAR DURUMU		Konut alanı, Emsal: 1 ve H: 18,50 m	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 188 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri		25.811.500,-TL	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 598 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri		75.231.600,-TL	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri		101.043.100,-TL	
24		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Soyak Mavişehir Projesi bünyesindeki 19 adet bölümün Pazar değeri tespiti	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		04.04.2013	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 26029 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B3, B4, D5, D6, D8 no'lu Bloklar 16'şat katlı, C5, C6 no'lu Bloklar 15'er katlı, C9 no'lu Blok 17 katlı betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 19 adet bağımsız bölüm	
MEVCUT KULLANIM		Mesken	
İMAR DURUMU		Konut alanı, Emsal: 1,20 ve H: Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
19 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		6.990.000 TL	
25		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Spradon Quartz Sitesi bünyesindeki 602 adet bölümün Pazar değeri tespiti	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ		05.04.2013	
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ		İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyü, 217 ada 1 no'lu parsel, 561 ada 1 no'lu parsel, 563 ada 1 no'lu parsel, 564 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 602 adet bağımsız bölüm	
MEVCUT KULLANIM		Mesken	
İMAR DURUMU		Konut alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest	
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 37 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri		8.141.200,-TL	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 565 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri		114.431.100,-TL	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri		122.572.300,-TL	

26		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Yıldızkent 1. Etap Evleri bünyesindeki 132 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	03.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Kapaklı köyü, 333 ada 1 parsel, 337 ada 1 parsel, 1490 ada 1 parsel, 1491 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 132 adet bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Ayırık Nizam, Emsal: 1,15, H: 30,50 m		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
132 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	11.494.900 TL		

27		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Yıldızkent 2. Etap Evleri bünyesindeki 151 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	03.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Kapaklı köyü, 319 ada 1 parsel, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 151 adet bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Ayırık Nizam, Emsal: 1,15, H: 30,50 m		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
151 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	14.188.100 TL		

28		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Yıldızkent 3. Etap Evleri bünyesindeki 192 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespiti		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	03.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Kapaklı köyü, 335 ada 1 no'lu parsel, 336 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 192 adet bağımsız bölüm		
MEVCUT KULLANIM	Mesken		
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Ayırık Nizam, Emsal: 1,15, H: 30,50 m		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
192 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	16.491.800 TL		

29		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE YER ALAN EMLAK PASAJI BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	25.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-2		
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜKKAN OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA KİRAÇI TARAFINDAN KULLANILMAKTADIR.		
İMAR DURUMU	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU PARSEL H:6.50 M.AYRIK NİZAM, MAHALLİ TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	225.000,00 TL		

30		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİNDE YER ALAN MASLAK İŞ MERKEZİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	25.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-2		
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜKKAN OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA KİRAÇI TARAFINDAN KULLANILMAKTADIR.		
İMAR DURUMU	21.01.2003 TASDİK TARİHLİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	4.800.000,00 TL		

31		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİNDE YER ALAN KUMLU GEÇİT EMLAK KONUTLARI PROJESİ HUZUR SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	25.04.2013		
		DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-2		
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA KİRAÇI TARAFINDAN KULLANILMAKTADIR.		
İMAR DURUMU	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU PARSEL KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP H=18.50 METRE , ÇEKME MESAFELERİ YOLDAN 5M, KOMŞU PARSELDEN 3.5M OLMAK ÜZERE KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.		
		DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	45.000,00 TL		

32

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİCARET MERKEZİ PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-3
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İŞYERİ OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP BİR KISMI BU FONKSİYONA UYGUN KULLANILMAKTA OLUP BİR KISMI BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	1267 ADA 1 PARSEL NUMARALI ANA GAYRİMENKUL KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ TOPLU KONUT ALANI 49 VE 50 NOLU PARSELLERE AİT 07.05.2005 TASDİK TARİHLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA E=1.50 VE H=9.50 YAPILAŞMA KOŞULLARINDA "TİCARET ALANI" OLARAK PLANLANMIŞTIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.733.451,64 TL

**EK 2/C**  
**01.04 - 30.06.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI**

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar İspartakule'de konumlu 10 adet parselin Pazar değeri tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	01.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde konumlu 10 adet parsel 493 ada 8 ve 9 no'lu parsel, 499 ada 4 no'lu parsel, 500 ada 1 ve 2 no'lu parsel (Konut Alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest), 502 ada 1 no'lu parsel, 508 ada 1 no'lu parsel, 523 ada 1 no'lu parsel, 524 ada 2 no'lu parsel (Ticaret Alanı, Emsal: 2,00 ve H: Serbest), 514 ada 1 no'lu parsel (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Emsal: 1.50 ve H: Serbest)		
İMAR DURUMU			
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	253.080.000 TL		
2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Hoşdere'de konumlu 16 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 16 adet parsel 24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyü - Köyü Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civari Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Ancak bu parsellerin bulunduğu alan İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilmiştir. Toplu Konut Alanı ilan edilen bu bölge için çalışmaların sonuçlandırılmadığı belirtilmiştir. Dolayısıyla bu parseller üzerinde halihazırda mevcut imar planına göre herhangi bir yapılaşma hakkı verilmemektedir.		
İMAR DURUMU			
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	72.785.000 TL		
3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Hoşdere'de konumlu 27 adet parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 27 adet parsel 644/1 (sağlık tesis alanı), 644/3 (İdari tesis alanı), 650/2, 652/1, 648/6, 649/3 (Konut alanı, Emsal: 0.50, h: Serbest), 653/1, 647/2 (Konut alanı, Emsal: 1,50, h: Serbest), 648/1, 648/7, 649/1, 650/1, 651/1, 654/2, 656/2, 656/4, 657/2 (Konut alanı, Emsal: 2,00, h: Serbest), 654/1, 656/1, 656/5, 657/1 (Ticaret Alanı, Emsal: 0.50, H: Serbest), 658/6 (Ticaret Alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest), 656/3 (Rekreasyon alanı, Emsal: 0,05, H: 6,50 m), 658/2 (Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest), 658/3 (Özel ilköğretim tesis alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest), 658/4 (Özel sosyal kültürel tesis alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest) ve 658/5 (Özel sağlık tesis alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest)		
İMAR DURUMU			
MEVCUT KULLANIM	Bazı parseller üzerinde kısmen metruk durumda olan askeri tesise ait yapılar bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	317.181.000 TL		
4		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konak ilçesi, 3169 ada 236 no'lu parselin Pazar değeri tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	03.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 285 pafta, 3169 ada, 6.810 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 236 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	Mevcut planda Turizm + Ticaret + Kültür alanı (TAKS: 0,45, Emsal: 3,50) ve kısmen de yol ve yeşil alanda kalmaktadır. Ancak 18. madde uygulamasına tabi olacaktır.		
MEVCUT KULLANIM	Tır parkı olarak kullanılmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	8.685.000 TL		
5		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kartal'da konumlu 9 adet parselin pazar değeri tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 676 ada, 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller, 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller (Ticaret alanı, Emsal: 2,50, H: Serbest), 9049 ada 1 no'lu parsel (Özel sağlık tesisleri alanı, Emsal: 2,50, H: Serbest), 9050 ada 1 no'lu parsel (Özel eğitim tesisleri alanı), Emsal: 2,00, H: Serbest), 9051 ada 1 no'lu parsel (Konut + hizmet alanı, Emsal: 2,70, H: Serbest), 676 ada 108 nolu parsel ile 720 ada 2, 8 ve 24 no'lu parseller (Merkez alanı, Yapılaşma hakkı: plan notu)		
MEVCUT KULLANIM	Parsellerin (676 ada 108 no'lu parsel üzerinde eski eser yapı kalıntıları mevcut) üzerinde yapı bulunmamaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	235.460.000 TL		
6		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğançaya Köyü'nde konumlu, 106 ada 7 no'lu parsel ile 118 ada 8 no'lu parselin Pazar değeri tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	03.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğançaya Köyü, Harmanaltı mevkii, 106 ada 1152,78 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 7 parsel ve Orta Göynük mevkii 118 ada 9110,04 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 8 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 0.40, H: 6.50 m		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	62.000 TL		

7		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir, Kayabaşı 10 adet parselin pazar değerlerinin tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	03.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel, 526 ada 2 ve 3 parseller, 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller, 525 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 536 ada 3 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel, 526 ada 2 no'lu parsel, 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller (Ticaret Alanı, Emsal: 2,00), 536 ada 3 no'lu parsel (Ticaret Alanı, Emsal: 1,50), 525 ada 2 no'lu parsel, 526 ada 3 no'lu parsel (Konut Alanı, Emsal: 1,70)		
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	408.085.000 TL		
8		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bakırköy'de 1 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	30.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada 7 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	Kısmen bölge parkı, kısmen dere koruma kuşağı ve kısmen yol		
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSANIN DEĞERİ	25.150.000 TL		
9		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bakırköy'de 5 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada 5, 6, 20 ve 21 no'lu arsa vasıflı parseller, 192 ada 9 no'lu parsel üzerinde kayıtlı fabrika binaları		
İMAR DURUMU	192/5: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı ve Dere Koruma Kuşağı Alanı 192/6: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı 192/9: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı, Dere Koruma Kuşağı Alanı, metro (yer altı) hattı güzergahı 192/20: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı 192/21: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı Dere Koruma Kuşağı Alanı ve küçük bir kısmı Yol Alanı		
MEVCUT KULLANIM	Tesis halihazırda depo olarak kullanılmakta olup parseller boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	114.090.000 TL		
10		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Beşiktaş 1 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	23.05.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelhisarı Mahallesi, 1491 ada, 1 no'lu parsel.		
İMAR DURUMU	1491 ada, 1 no'lu parsel yeşil alan imarlıdır.		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ	1.200.000 TL		
11		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çankaya / ANKARA'DA 3 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi, fidanlı bahçe niteliğindeki 125 m2 yüzölçümlü 2930 ada 20 no'lu parsel, arsa niteliğindeki 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 6 no'lu parsel ile arsa niteliğindeki 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 11 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller yeşil alan imarlı, 2930 ada 20 no'lu parsel ise ticaret alanı ve 8 kat imarlıdır. 2930 ada 20 no'lu parsel ve bitişindeki 3 no'lu parsel kadastral olarak 21 no'lu parseli oluşturmuş olup henüz tapu kütüğünde tescilli yapılmamıştır.		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ	510.000 TL		
12		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu / TEKİRDAĞ'da 13 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	28.03.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 29-O-1 pafta, 2564 ada, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller ile 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissinesine düşen toplam 102.794,51 m2 yüzölçümlü 13 adet parsel		
İMAR DURUMU	2557 ada 1 no'lu parsel, 2558 ada 1 no'lu parsel, 2560 ada 2 no'lu parsel konut alanı lejantına ve Emsal: 0,80 - Hmax: 24,50 yapılaşma şartına, 2564 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller konut alanı lejantına ve Emsal: 2,00 - Hmax: 36,50 m yapılaşma şartına, 2559 ada 1 no'lu parsel sağlık tesisi alanı lejantına, 2562 ada 1 no'lu parsel açık ve kapalı spor alanı lejantına, 2562 ada 2 no'lu parsel kültür parkı lejantına, 1474 ada 4 no'lu parsel ise yol ve yeşil alan lejantına sahiptir.		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ	36.113.000 TL		

13		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gaziosmanpaşa'da 2 adet parcel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	05.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Küçükköy mahallesi, 3525 ada 5 no'lu parcel ve 6784 ada 1 no'lu parcel
İMAR DURUMU	3525 ada 5 no'lu parcel ticaret + hizmet alanı (Emsal: 2,50) ve 6784 ada 1 no'lu parcel turizm + kültür alanı (Emsal: 2,50) imarlıdır.	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		TOPLAM DEĞERİ	61.800.000 TL
14		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze'de 17 adet parcel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	22.05.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi'nde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 4.746,73 m2 yüzölçümlü 17 adet parcel.
İMAR DURUMU	Hali hazırda tüm parseller plansız alanda kalmaktadır.	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		TOPLAM DEĞERİ	480.000 TL
15		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir'de 47 adet parcel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 47 adet parcel
İMAR DURUMU	Raporda belirtilmiştir.	MEVCUT KULLANIM	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		TOPLAM DEĞERİ	364.710.000 TL
16		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çerkezköy / TEKİRDAĞ'da 17 adet parcel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	28.03.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Kapaklı Köyü, 1544 ada 1 no'lu parcel, 1546 ada 1 no'lu parcel, 1547 ada 1 no'lu parcel, 1548 ada 1 no'lu parcel, 1549 ada 1 ve 3 no'lu parseller, 1551 ada 1 no'lu parcel, 1552 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 1553 ada 1 no'lu parcel, 1554 ada 1 no'lu parcel, 1555 ada 1 no'lu parcel, 1556 ada 1 no'lu parcel, 1557 ada 1 no'lu parcel, 1558 ada 1 ve 3 no'lu parseller, 1559 ada 1 no'lu parcel
İMAR DURUMU	1552 ada 2 no'lu parcel arıtma tesisi alanı, 1558 ada 3 no'lu parcel ticaret alanı (Emsal: 1,20 ve h: Serbest), diğer parseller ise konut alanı (Emsal: 1,15 ve h: 30,50 m)	MEVCUT KULLANIM	1552 ada 2 no'lu parcel üzerinde arıtma tesisi bulunmakta olup, diğer parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		TOPLAM DEĞERİ	91.297.000 TL
17		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfez 9 adet parcel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi'nde konumlu toplam 11 adet parcel
İMAR DURUMU		MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		TOPLAM DEĞERİ	39.495.000 TL
18		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Lüleburgaz / KIRKLARELİ'de 1 adet parcel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	28.03.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu mevki, 1271 ada, 3.615 m2 yüzölçümlü arsa vasfındaki 1 no'lu parcel
İMAR DURUMU	Resmi kurum alanı. Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		TOPLAM DEĞERİ	89.290 TL

19		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mimarsinan / Büyükçekmece'de 1 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarsinan köyü, Bababurnu mevkii, 3-5/1 pafta, 156,20 m2 yüzölçümlü tarla (trafo alanı)		
İMAR DURUMU	Trafo alanı		
MEVCUT KULLANIM	4009 no'lu parsel üzerinde trafo yapısı bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ	12.000 TL		
20		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tuzla'da 4 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı köyü, 101 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada 3 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	101 ada 1 parsel sağlık tesisi alanı (Emsal: 1,00), 101 ada 2 ve 3 parseller resmi kurum (İSKİ) alanı (Emsal: 1,00) ve 103 ada 2 parsel mezarlık alanı imarlıdır.		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ	125.775 TL		
21		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ümraniye Finans Merkezi bünyesinde bulunan 7 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu 3317 ada 20, 21 ve 22 no'lu parseller ve 3328 ada 1, 13, 14 ve 15 no'lu parseller		
İMAR DURUMU	3317 / 20 T.E.Ö. Eğitim Alanı 3317 / 21 İlk Öğretim Tesis Alanı 3317 / 22 Resmi Kurum 3328 / 1 Rekreasyon Alanı 3328 / 13 Rekreasyon Alanı 3328 / 14 Özel Proje Alanı 3328 / 15 Dini Tesis Alanı		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ	413.780.000 TL		
22		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Eski T.C.D.D. Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü Tesisi Arsasının pazar değeri tespiti (2384 ada, 4 no'lu parsel)	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 328 pafta, 2384 ada, 41.161,52 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı Yedikule istasyon ve müştemilatı		
İMAR DURUMU	Turizm + Kültür Alanı, TCDD aksları ve alanları, kısmen dini tesisler alanı, kısmen park alanı ve yenileme alanı TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75		
MEVCUT KULLANIM	Tesis atıl durumda olup üzerinde bulunan yapılar kullanılamaz durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	67.915.000 TL		
23		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze'de 35 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.04.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, 5777 ada 2 no'lu parsel, 5779 ada 1 no'lu parsel, 5787 ada 1 no'lu parsel, 5788 ada 2 no'lu parsel, 5794 ada 1 no'lu parsel, 5798 ada 2 no'lu parsel, 5800 ada 5 no'lu parsel, 5809 ada 1 no'lu parsel, 5810 ada 1 ve 4 no'lu parseller, 5811 ada 1 no'lu parsel, 5812 ada 1 no'lu parsel, 5813 ada 1 no'lu parsel, 5814 ada 1 no'lu parsel, 5815 ada 1 no'lu parsel, 5816 ada 1 no'lu parsel, 5820 ada 1 no'lu parsel, 5833 ada 1 no'lu parsel, 5838 ada 2 ve 3 no'lu parseller, 5842 ada 4, 5, 8, 9 ve 10 no'lu parseller, 5843 ada 1 no'lu parsel, 5844 ada 4 no'lu parsel, 5845 ada 4 no'lu parsel, 5851 ada 2 no'lu parsel, 5856 ada 1 no'lu parsel, 5860 ada 2 no'lu parsel, 5866 ada 1 no'lu parsel, 5873 ada 3 no'lu parsel, 5876 ada 4 no'lu parsel ve 5880 ada 5 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	Parseller konut alanı, ticaret alanı, belediye hizmet alanı, sağlık tesisi alanı, spor tesisi alanı ve bölgesel garaj imarlıdır.		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
TOPLAM DEĞERİ	54.409.500 TL		
24		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Arnavutköy Dursunköy 14 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.05.2013		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy'de konumlu toplam 14 adet parsel		
İMAR DURUMU	Plansız alanda kalmaktadırlar.		
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadırlar		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	367.235.000 TL		

25		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar Kapadık 1 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Kapadık mahallesi, Kaldırım mevkii, 386 ada 88.800 m2 yüzölçümlü 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Büyük bir kısmı Ticaret ve Konut Alanı, bir kısmı dini tesis alanı bir kısmı ise park alanı	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TOPLAM DEĞERİ	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
	80.810.000 TL		
26		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar Kapadık 1 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	01.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Kapadık mahallesi, Kaldırım mevkii, 386 ada 88.800 m2 yüzölçümlü 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Ticaret ve Konut Alanı, Emsal: 1,70	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
TOPLAM DEĞERİ	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
	79.030.000 TL		
27		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bakırköy ve Zeytinburnu'da yer alan 8 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	29.05.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada 5, 6, 7, 20 ve 21 no'lu arsa vasıflı parseller, 192 ada 9 no'lu parsel üzerinde kayıtlı fabrika binaları ile Zeytinburnu ilçesi, Velifendi Mahallesi, 1659 ada 57 ve 60 no'lu arsa vasıflı parseller
İMAR DURUMU	Tüm parseller bölge park alanı içerisinde kalmakta olup Bakanlık Oluru ile yani imar planı hazırlanmıştır. Detayı için bakınız rapor içeriği	MEVCUT KULLANIM	Parseller kısmen boş kısmen ise üzerinde eski akfil tesisi bulunmaktadır.
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
	195.985.000 TL		
28		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sultanbeyli'de konumlu 33 adet parselin ve parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 1 adet parsel ve Mimarşin Mahallesi, 32 adet parsel
İMAR DURUMU	260 ada 9 no'lu parsel (sağlık tesis alanı), 366 ada 1 no'lu parsel (Sosyo Kültürel Tesis Alanı), 394 ada 2 no'lu parsel (konut alanı, TAKS: 0,27, Emsal (E) : 0,27 - Enerji Nakil Hattı), diğer parseller (konut alanı, TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01)	MEVCUT KULLANIM	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
	1.218.390,00 TL		
29		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Şişli Esentepe'de konumlu 1140 ada 2 no'lu parselin Pazar dışı (vergi) değeri tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ortaköy mahallesi, 1140 ada, 23,30 m2 yüzölçümlü arsa vasıfındaki 2 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Adalar arası yüzen parsel	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
ARSA DEĞERİ	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
	60.395 TL		
30		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarıyer Zekeriyaköy'de konumlu 12 adet parselin TOKİ hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy Köyü'nde konumlu toplam 12 adet parsel
İMAR DURUMU	1789/3, 1790/3, 1791/4 (Konut + Ticaret alanı, Emsal: 0,80, H: 9,50 m), 1789/2, 1789/4, 1789/5, 1790/4, 1791/2 (Konut Alanı, Emsal: 0,30, H: 6,50 m), 1789/1 (Teknik altyapı alanı, Emsal: 1, H: Serbest), 1790/1 (Sağlık tesis alanı, Emsal: 1, H: Serbest), 1790/5 (Dini tesis alanı, Emsal: 1, H: Serbest), 1791/3 (Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, Emsal: 1, H: Serbest)	MEVCUT KULLANIM	Hali hazırda parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.
ARSA DEĞERİ	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
	300.630.000 TL		



31		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zeytinburnu ilçesinde yer alan 2 adet parselin pazar değeri tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	05.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, 1659 ada içerisindeki arsa vasıflı 7.704,79 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 57 no'lu parsel ve 5.466,35 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 60 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	1659/57: Kısmen Ağaçlandırma Alanı, kısmen Park, kısmen Açık Otopark Alanı 1659/60: Kısmen Ağaçlandırma Alanı, kısmen Açık Otopark ve kısmen de Yol Alanı		
MEVCUT KULLANIM	Halihazırda parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	20.415.000 TL		

32		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zeytinburnu ilçesinde yer alan 2 adet parselin pazar değeri tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	16.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan 774 ada 126.935 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 6 no'lu parsel ve 11.360 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 31 no'lu parseller		
İMAR DURUMU	774 ada 6 no'lu parsel 18.03.2013 tarih ve 3196-2304-(2009) no'lu imar durumu belgesine göre 15.06.2007 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "kısmen Askeri Alan, kısmen Tercihli Kullanım Alanı ve kısmen Yol" içerisinde kalmaktadır. 774 ada 31 no'lu parsel 18.03.2013 tarih ve 3196-2304-(2009) no'lu imar durumu belgesine göre 15.06.2007 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "kısmen Askeri Alan, kısmen Tercihli Kullanım Alanı ve kısmen Yol" içerisinde kalmaktadır.		
MEVCUT KULLANIM	Halihazırda parseller üzerinde kullanılmayan askeriyeye ait yapılar bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	637.200.000 TL		

33		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Esenyurt Sanayi Mahallesi'nde konumlu 8 adet parselin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	05.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu 8 adet parsel		
İMAR DURUMU	704/1, 704/2, 702/3, 703/1 (T2 ticaret alanı, emsal: 1), 701/2, 701/3, 707/1 (T1 ticaret alanı, emsal: 2.50), 700/3 (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, emsal: 2,25)		
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadırlar.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSA DEĞERİ	131.725.000 TL		

34		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Balıkcıyumuca 91 adet parsel	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Balı Kuyumcu Mahallesinde kayıtlı olan toplam 91 adet parsel		
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş durumdadırlar.		
İMAR DURUMU	61916 3 Düşük Yoğunluklu Konut ve Taşkın Alanı, 61921 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61922 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61927 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61928 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61929 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61930 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61931 3 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61932 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61937 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61938 1 Ticaret, 61942 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61943 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61945 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61946 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61947 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61948 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61949 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61951 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61952 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61953 2 Özel Teknik Altyapı, 61953 3 Özel Teknik Altyapı, 61953 4 Özel Teknik Altyapı, 61955 5 Özel Teknik Altyapı, 61954 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61955 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61956 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61957 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61958 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61959 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61960 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61961 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61962 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61963 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61964 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61968 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61969 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61972 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61974 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61975 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61980 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61981 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61982 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61983 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61984 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61985 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61987 1 Ticaret, 61989 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61992 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61992 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61992 4 Ticari Rekreasyon, 61992 5 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61996 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62000 1 Ticaret, 62007 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62008 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62011 1 Teknik Altyapı, 62011 2 Teknik Altyapı, 62011 3 Teknik Altyapı, 62011 4 Teknik Altyapı, 62013 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62014 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62017 3 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62018 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62020 1 Üniversite Alanı, 62020 4 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62021 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62023 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62026 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62028 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62030 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62032 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62033 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62034 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62036 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62037 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62038 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62039 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62041 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62043 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62044 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62045 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62046 5 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62050 4 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62051 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62051 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62052 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62053 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62054 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62055 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62056 1 Ticaret		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)			
ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	308.335.000 TL		

35 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir'de 20 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1864 ada 6 no'lu parsel 3331 ada - 4, 5,6 no'lu parseller, 3334 ada - 5 ve 8 no'lu parseller, 3382 ada - 2 parsel, 3384 ada- 4 parsel, 3385 ada - 1, 2, ve 5 no'lu parseller Barbaros Mahallesi, 2190 ada- 8 parsel, 2191 ada- 6 parsel, 2193 ada- 5 parsel, 2194 ada- 1 ve 7 no'lu parseller, 2195 ada- 3 parsel, 2684 ada- 10 parsel, 2686 ada - 5 parsel, 2693 ada- 5 parsel
İMAR DURUMU	rapor içerisinde belirtilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM DEĞERİ	77.005.000 TL

36 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir'de 3 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.05.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Şeytan Köprü Mevkii, 2192 ada içerisindeki 332,90 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 2190 ada içerisindeki 198,10 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 9 no'lu parsel ve 145,90 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 15 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Parsellerin tamamı konut alanı (Hmax: 9.50 m) imarlıdır.
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde ruhsatsız geçeköndü tarzda inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM DEĞERİ	217.000 TL

37 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Izmir Karşıyaka 4 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25489 ada, 1 no'lu parsel, 25695 ada, 1 no'lu parsel, 25701 ada, 1 no'lu parsel ve 25863 ada, 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş durumdadır.
İMAR DURUMU	25489 ada 1 parsel Özel Spor Tesisi Alanı, Emsal: 0.50 25695 ada 1 parsel Sağlık Tesisi Alanı, Emsal: 1.00 25701 ada 1 parsel Özel Sağlık Tesisi Alanı, Emsal: 0.60 25863 ada 1 parsel Özel Katılı Otopark Alanı,
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	8.550.000 TL

**EK-3**  
**İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ**

No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 Haziran 2013 Tarihi İtibarıyla İlerleme Seviyesi
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
2	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANIYE	Kesin Kabul yapıldı.
3	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul yapıldı.
4	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
5	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
6	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
7	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul yapıldı.
8	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul yapıldı.
9	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul yapıldı.
10	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul yapıldı.
11	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
12	KENTPLUS MİMARİNAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabul yapıldı.
13	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul yapıldı.
14	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul yapıldı.
15	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul yapıldı.
16	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
17	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul yapıldı.
18	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
19	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	96%
20	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
21	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul yapıldı.
22	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	50%
23	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabul yapıldı.
24	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul yapıldı.
25	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul yapıldı.
26	ŞEHİRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	78%
27	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul yapıldı.
28	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	90%
29	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	90%
30	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	12%
31	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	96%
32	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
33	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	43%
34	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
35	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul yapıldı.
36	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabul yapıldı.
37	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	14%
38	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
39	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabul yapıldı.
40	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	66%
41	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	95%
42	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Geçici Kabul yapıldı.
43	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	42%
44	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabul yapıldı.
45	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Kısmi Geçici Kabul yapıldı.
46	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Geçici Kabul yapıldı.
47	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
48	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANIYE	48%
49	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Geçici Kabul yapıldı.
50	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZI	29%
51	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	Geçici Kabul yapıldı.
52	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	11%
53	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul yapıldı.
54	SPRADON VADI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	82%
55	EVORA İSTANBUL MARMARA/ EVORA İSTANBUL DENİZ/ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	27%
56	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	34%
57	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	8%
58	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	76%
59	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	0%
60	BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	20%
61	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	0%
62	KARTAL	İSTANBUL	KARTAL	0%
63	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	5%
64	KÖRKEZKENT 3	İZMİR	KÖRFEZ	4%
65	AYAZMA 3.ETAP	İSTANBUL	İKİTELLİ	0%
66	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İSTANBUL	ATAŞEHİR	0%
67	ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	İSTANBUL	ATAŞEHİR	5%
68	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	0%
69	GAZİOSMANPAŞA 2.ETAP	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	0%
70	AVCILAR KAPADIK	İSTANBUL	AVCILAR	0%
71	FATİH YEDİKULE	İSTANBUL	FATİH	0%
72	HOŞDERE 1.ETAP 1.KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0%
73	HOŞDERE 1.ETAP 2.KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0%
74	HOŞDERE 1.ETAP 3.KISIM	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	0%

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
SEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ - İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE (GAP İNŞAAT)	80.533.997,78	217.814.500,00	Yapı ruhsatı alındı
TOWERLAND A BLOK + TİCARET BLOĞU PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	31.251.580,64	81.940.949,84	Yapı ruhsatı alındı
MERIDIAN PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE (VARYAP VARLIBAŞLAR)	16.387.893,65	107.834.704,51	Yapı ruhsatı alındı.
SOYAK PARK APARTS PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP (SOYAK YAPI İNŞAAT)	64.420.854,70	102.312.000,00	Yapı ruhsatı alındı
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	17.304.658,73	38.078.379,16	Yapı ruhsatı alındı
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ - İZMİR MAVİŞEHİR KUZey ÜST BÖLGESİ 4. ETAP (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA ORTAK GİRİŞİMİ)	5.081.498,87	28.146.327,10	Yapı ruhsatı alındı
BİRİSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 3. BÖLGE (DOĞU-PREKAST-ÜSTÜNLER ORTAK GİRİŞİMİ)	70.606.305,00	162.636.825,66	Yapı ruhsatı alındı
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ - İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP (YENİ SARP - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	14.029.881,40	156.850.420,00	Yapı ruhsatı alındı
DUMANKAYA MİSK PROJESİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2. ETAP (DUMANKAYA İNŞAAT)	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 )	246.165.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı.
EVORA İSTANBUL 1 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	48.622.204,50	153.600.000,00	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL 2 PROJESİ - İSTANBUL TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE (TEKNİK YAPI)	48.403.843,02	163.903.000,00	Yapı ruhsatı alındı
KUASAR İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ (VİATRANS - MEYDANBEY ORTAK GİRİŞİMİ)	230.118.122,39	416.293.366,39	Yapı ruhsatı alındı
BATIŞEHİR PROJESİ - İSTANBUL SULTANGAZİ HABİBLER İSTOÇ (EGE YAPI - EPP ORTAK GİRİŞİMİ)	351.679.655,04	424.000.000,00	Yapı ruhsatı alındı
SPRADON VADİ PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2. BÖLGE (KUZU GRUP)	41.950.000,00	61.798.975,97	Yapı ruhsatı alındı
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	549.414.999,94	1.153.750.000,00	Yapı ruhsatı alındı
BAHÇETEPE İSTANBUL PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO - AK YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	88.025.290,63	165.100.000,00	Yapı ruhsatı alındı
BULVAR 216 PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 5.BÖLGE (ÖZAK GYO - İNTERYAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	0,01	52.200.000,00	Yapı ruhsatı alındı
ZEKERİYAKÖY PROJESİ - İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY (SİYAH KALEM MÜL)	224.208.733,63	475.687.500,00	Projenin Sözleşmesi 19.07.2012 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KARTAL PROJESİ - İSTANBUL KARTAL (ELTEŞ İNŞAAT)	186.694.277,39	534.000.000,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
AYAZMA 3. ETAP PROJESİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP (ÖZÜLKE - ÖZ KAR ORTAK GİRİŞİMİ)	107.553.273,25	202.440.000,00	Projesinin Sözleşmesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmıştır. Yapı Ruhsatı Tarihi 31.05.2013
GAZİOSMANPAŞA 2. ETAP PROJESİ - İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	62.430.238,50	105.600.000,00	Projenin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
BATI ATAŞEHİR 1. KISIM 6. BÖLGE PROJESİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE (TAHİNCİOĞLU - KOZKEN ORTAK GİRİŞİMİ)	7.131.240,59	190.231.000,00	Projenin Sözleşmesi 07.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
KAPADIK PROJESİ - İSTANBUL AVCILAR KAPADIK (BE-MA İNŞAAT)	78.982.050,00	148.400.000,00	Projenin Sözleşmesi 05.07.2013 Tarihinde İmzalanmış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
FATİH YEDİKULE PROJESİ - İSTANBUL FATİH YEDİKULE ( EGE YAPI - MYMETROPOL-SENA-BUKTOR ORTAK GİRİŞİMİ)	65.990.336,00	105.968.270,00	Projenin Sözleşmesi imzalanmamış olup, Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ ÖZEL PROJE REKREASYON ALANI PROJESİ ( İFM - AKDENİZ İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	0,03	29.200.000,00	
<b>ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI</b>	<b>2.664.848.816,52</b>	<b>5.861.260.218,63</b>	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	Kayıtlı Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
BİZİMEVLER 4 PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM (İHLAS HOLDİNG - İHLAS YAPI ORTAK GİRİŞİMİ)	4.091.281,79	8.348.380,30	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı. 61 Adet Ticari Ünitenin arsa faturası kesilmedi. Ekspertiz bedeli toplamı 25.012.000,00 TL olup, Şirket payı (%29,50) ve Arsa sahipleri payı (%3,8775) toplamı vazıldı.
STÜDYO24 PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (CATHAY - EPP ADİ ORTAKLIĞI)	9.311.564,51	18.109.597,59	Yapı ruhsatı alındı
UNIKONUT PROJESİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM (YENİ DOĞUŞ İNŞAAT)	14.188.000,00	21.820.123,31	Yapı ruhsatı alındı
<b>ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI</b>	<b>27.590.846,30</b>	<b>48.278.101,20</b>	
<b>ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI</b>	<b>2.692.439.662,82</b>	<b>5.909.538.319,83</b>	
Kamu İhale Kanunu Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri	Açıklama	
ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ (ÖZKAR İNŞAAT)	160.394.450,25	Yapı ruhsatı alındı	
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ, BALPA ORTAK GİRİŞİMİ)	58.254.141,24	Yapı ruhsatı alındı	
SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ (İLGİN İNŞAAT)	22.982.504,92	Yapı ruhsatı alındı	
KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3. ETAP PROJESİ (MUSTAFA EKŞİ & AYDUR İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ)	17.734.154,63	Yapı ruhsatı alındı	
İSTANBUL ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ (TURVAP İNŞAAT)	2.783.995,11	Yapı ruhsatı alındı	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 1. ETAP (EGEMEN İNŞAAT)	29.517.686,94	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (İLGİN İNŞAAT)	38.353.581,06	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
İSTANBUL HOŞDERE 1. KISIM 2. ETAP (ZEK-SAN İNŞAAT)	10.935.708,28	Yapı ruhsatı alındı (18.04.2013)	
<b>KİK PROJELERİ TOPLAMI</b>	<b>340.956.222,43</b>	-	
<b>PROJELER TOPLAMI</b>	<b>3.033.395.885,25</b>	<b>5.909.538.319,83</b>	

EK-5  
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.06.2013)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	3.254.393,82	31.03.2013	13.185.000,00
BURGAZKENT PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	7	745.291,70	31.03.2013	861.500,00
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	95	12.259.990,07	31.03.2013	13.458.600,00
MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	894.000,00	31.03.2013	956.000,00
NOVUS RESIDENCE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	1.657.000,00	31.03.2013	1.705.000,00
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	26	2.556.950,46	31.03.2013	13.491.601,65
SPRADON QUARTZ PROJESİNDEKİ BÖLÜMLER	39	10.299.790,43	31.03.2013	8.468.700,00
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	225.742,57	31.03.2013	239.000,00
GEBZE GÜZELLER 1 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	498.573,60	31.03.2013	427.642,08
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	805.413,49	31.03.2013	842.142,45
GEBZE 2 GÜZELLER PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	53	7.229.141,56	31.03.2013	8.295.797,07
TUZLA 2 PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	5	251.552,46	31.03.2013	404.701,20
LÜLEBURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	1.208.400,00	31.03.2013	1.144.265,49
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>239</b>	<b>41.886.240,16</b>		<b>63.479.949,94</b>

**EK-6**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (30.06.2013)**

KONUMU	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.03.2013	308.335.882,00
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 13 ADET PARSEL	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	15.468.289,27	31.03.2013	36.113.000,00
İZMİR, UMURBEY MAHALLESİ'NDE ARSA	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.03.2013	8.685.000,00
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.03.2013	91.297.000,00
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 9 ADET PARSEL	112.687,34	25.02.2008	15.198.924,20	31.03.2013	33.392.889,00
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.03.2013	253.080.000,00
İSTANBUL, SULTANBEYLİ'DE 33 ADET PARSEL	5.850,05	13.03.2007	1.125.343,25	31.03.2013	1.218.390,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL	183.231,23	21.03.2007	44.601.813,53	31.03.2013	53.746.028,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 20 ADET PARSEL	21.483,58	31.05.2000 - 31.12.2012	12.554,17	09.04.2013	12.880.062,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	277.090,03	06.10.2011 - 07.08.2012	60.366.144,21	31.03.2013	72.782.351,00
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.03.2013	62.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 9 ADET PARSEL	10.020,76	22.04.2012	19.965.722,61	31.03.2013	21.065.000,00
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	119.762.612,88	31.03.2013	131.725.000,00
İSTANBUL, BAKIRKÖY'DE 8 ADET PARSEL	104.449,63	13.12.2012	161.430.657,83	29.05.2013	159.655.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 47 ADET PARSEL	239.267,21	2012 - 04.09.2012 - 25.09.2012	195.173.899,98	31.03.2013	225.703.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 27 ADET PARSEL	360.089,32	14.06.2011 - 30.07.2012	197.920.823,10	31.03.2013	223.731.000,00
İSTANBUL, ÜMRANIYE'DE 7 ADET ARSA	17.067,99	01.11.2005	1.840.000,03	31.03.2013	10.545.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR 10 ADET PARSEL	382.485,74	30.07.2008 - 30.07.2012 - 03.12.2012	414.703.656,62	31.03.2013	408.085.000,00
İSTANBUL, TUZLA 4 ADET PARSEL	1.287,83	31.12.2012	0,04	31.03.2013	125.775,00
KIRKLARELİ, LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET PARSEL	3.615,00	31.12.2012	0,01	31.03.2013	89.290,00
İZMİR, KARŞIYAKA'DA 4 ADET PARSEL	2.787,00	30.12.2005	0,01	31.03.2013	835.000,00
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY'DE 12 ADET PARSEL	1.038,65	02.03.2011	1.849.266,37	08.04.2013	341.653,00
İSTANBUL, BEŞİKTAŞ'DA 1 ADET PARSEL	1.298,32	22.12.1989	296.673,67	23.05.2013	1.200.000,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR 'DE 3 ADET PARSEL	144,33	10.11.1992 - 23.12.1996	105,99	23.05.2013	217.000,00
İSTANBUL, ŞİŞLİ'DE 1 ADET PARSEL	23,30	18.05.1990	50,49	02.04.2013	60.395,00
ANKARA, ÇANKAYA'DA 3 ADET PARSEL	525,00	31.08.1987	0,10	02.04.2013	511.074,00
İSTANBUL, BÜYÜKÇEKMECEDE 4009 NOLU PARSEL	78,10	28.04.2006	1,00	05.04.2013	12.000,00
KOCAELİ, GEBZE'DE 17 ADET PARSEL	4.746,73	29.06.2009 - 17.02.2010	0,17	22.05.2013	479.261,00
İSTANBUL, ZEYTİNBURNU KAZLI ÇEŞMEDE 2 ADET ARSA	127.920,00	24.04.2013	635.000.000,00	16.04.2013	637.200.000,00
İSTANBUL, ARNAVUKKÖY DURSUNLU'DA 14 ADET PARSEL	3.630.821,35	05.06.2013	333.309.400,26	29.05.2013	367.235.000,00
İSTANBUL, KARDAL'DA 13 ADET ARSA	63.249,23	24.04.2013	112.267.383,25	22.02.2013	112.410.000,00
<b>ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI</b>	<b>8.350.916,08</b>		<b>2.888.290.278,95</b>		<b>3.172.818.050,00</b>

**EK-7**  
**SÖZLEŞMELERE GÖRE İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ**

<b>EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEVAM EDEN</b> <b>ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU</b>		
	<b>PROJE ADI</b>	<b>İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ</b> <b>(SÜRE TABLOSUNA GÖRE)</b>
1	MY TOWERLAND	04.04.2013
2	ŞEHRİZAR KONAKLARI	25.08.2013
3	VARYAP MERİDİAN	15.12.2012
4	KUASAR İSTANBUL	02.10.2014
5	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	26.05.2013
6	METROPOL İSTANBUL	19.01.2015
7	SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR	17.05.2013 / 10.11.2013
8	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	29.07.2014
9	SARPHAN FİNANS PARK	22.08.2013
10	1İSTANBUL	12.10.2013
11	BATIŞEHİR	07.10.2014
12	MASLAK 1453	21.12.2014
13	SPRADON VADI	25.01.2014
14	EVORA İSTANBUL DENİZ	04.08.2014
15	EVORA İSTANBUL ADALAR MARMARA	04.08.2014
16	DUMANKAYA MİKS	13.11.2014
17	BAHÇETEPE İSTANBUL	15.05.2015
18	BULVAR 216	30.11.2013
19	SARIYER ZEKERİYAKÖY	04.08.2016
20	FİNANS MERKEZİ	20.07.2016
21	KARTAL	15.08.2016
22	AYAZMA 3.ETAP	08.10.2016
23	ATAŞEHİR 1.KISIM 6. BÖLGE	02.03.2016
24	GAZİOSMANPAŞA 2. ETAP	02.03.2016
25	AVCILAR KAPADIK	11.07.2016

<b>EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEVAM EDEN</b> <b>ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ</b> <b>TABLOSU</b>		
	<b>PROJE ADI</b>	<b>İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ</b> <b>(SÜRE TABLOSUNA GÖRE)</b>
1	UNİKONUT	29.04.2015
2	STUDIO 24	20.12.2013
3	BİZİM EVLER 4	17.12.2013

<b>EMLAK KONUT GYO A.Ş. DEVAM EDEN</b> <b>KİK USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU</b>		
	<b>PROJE ADI</b>	<b>İŞİN BİTİM TARİHİ</b> <b>(SÜRE TABLOSUNA GÖRE)</b>
1	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	31.08.2013
2	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	13.06.2013
3	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTALARI	20.07.2014
4	KÖRFEZKENT 3	19.12.2015
5	ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI	09.05.2014
6	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 1	07.12.2015
7	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 2	16.03.2016
8	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI 3	07.12.2015

**EK -8**  
**Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi**

Sıra	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	"İSTANBUL ALEM DAĞ EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" ALEM DAĞ PROJESİ (DEPAR-ORNA ORTAK GİRİŞİMİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2	"İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ŞEHİRZAR KONAKLARI PROJESİ ( GAP İNŞAAT)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3	"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 (ÖZÜLKE-MAKSEM ORTAK GİRİŞİMİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4	"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	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
5	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SKYTOWERS TOWERLAND PROJESİ+ TİCARET BLOĞU (AKDENİZ İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
6	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATTI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" VARYAP MERIDIAN PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
7	"İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İSPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ (DOĞU-PREKAST-ÜSTÜNLER) ( İSTANBUL PROJESİ)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
8	"KOCAELİ GEBZE 2.ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ ( YENİ SARP)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
9	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ELITE CITY ( ŞUA İNŞAAT)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
10	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR (SOYAK İNŞ.)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
11	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ( AVRUPA KONUTLARI ATAKENT-3)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
12	"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.
13	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGESİ 4.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" PARK YAŞAM PROJESİ (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
14	"İSTANBUL SULTANGAZI HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EGE YAPI-ARCTON -E.P.P) BATIŞEHİR PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
15	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"(YENİ DOĞUŞ) UNICONUT PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
16	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ( KUZU GRUP) SPRADON VADI	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
17	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"525/2 PARSEL (CATHAY-E.P.P) STÜDYO 24	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
18	"İSTANBULBAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE4.KISIM GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İSPARTAKULE'DE 545/2 PARSEL (ARTAS)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
19	"İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ( YENİSARP-E.P.P) SARPAN FINANS PARK PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
20	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ-2	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
21	"İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ-1	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
22	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (BİZİMEVLER 4)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
23	"İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" (VARYAP-GAP) METROPOL PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
24	"İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 10622 ADA 1 PARSEL (AKDENİZ İNŞ.) 5322 ADET BAĞ. BÖL.(MASLAK 1453)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
25	"İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" 800/11 PARSEL (DUMANKAYA İNŞ.) DUMANKAYA MİKS PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
26	"İSTANBUL ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ESKİ TEKEL LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ 1199/230 PARSEL (VIATRANS -MEYDANBEY)	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
27	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" ( MAKRO-ARYAPI) BAHÇETEPPE-İSTANBUL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
28	"İSTANBUL ATAŞEHİR BATTI BÖLGESİ 1. KISIM 5. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"(ÖZAK-İNER ORTAKLIĞI) PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
29	"İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ BATTALGAZI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL ( PROJE )	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
30	"KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 2 ADET PARSEL ( PROJE )	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
31	KENT PLUS MİMAR SINAN SİTESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
32	CERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
33	KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
34	MİSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
35	ATAŞEHİR MERKEZ BİNA 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
36	KARŞIYAKA 2 ADET SOSYAL TESİS	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
37	BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
38	SİLİVRİ SELİMPASA EMLAK KONUTLARI	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
39	ALBAYRAK MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
40	SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
41	AYDIN-DİDİM KOCAHARİP MEVKİİ 13710 PARSEL 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
42	NOVUS RESİDENCE PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
43	TEKİRDAĞ CORLU ERGENE VADİSİ PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
44	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" SPRADON QUARTZ PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
45	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" AĞAOĞLU MY TOWN PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
46	"İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 1.KISIM (BİZİM EVLER 3 PROJESİ)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
47	"KOCAELİ KÖRFEZKENT 2. ETAP KONUT İNŞ. İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (KOÇOĞLU İNŞ-KUR İNŞ. ORTAK GİRİŞİMİ)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
48	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ CARCI TİCARET MERKEZİ PROJESİ (MEHMET CİHANĞİR YÜCE)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
49	"İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGE 2.ETAP KONUTLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İKMAL İNŞAATI İŞİ" EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
50	"KOCAELİ GEBZE 1. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ" GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ ( MAKRO İNŞAAT)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
51	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" KAYAŞEHİR PROJESİ ( MAKRO İNŞAAT) (KAYAŞEHİR 1. ETAP)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
52	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
53	ANKARA İLİ KEÇİÖREN İLÇESİ PINARBAŞI MAHALLESİ 1 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
54	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBECİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
55	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 20 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
56	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
57	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT HOSDERE MAHALLESİ 27 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ESENYURT HOSDERE MAHALLESİ 16 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
59	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ 43 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
60	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 10 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
61	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMAR SINAN MAHALLESİ 4009 NO.LU PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ 13 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKÖY MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ HOSDERE MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
65	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ İBRAHİM MAHALLESİ 1 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
66	İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ MİMAR SINAN MAHALLESİ 33 ADET PARSEL □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
67	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
68	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSELE	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
69	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 8 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
70	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 12 ADET ARSA	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
71	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ SEMİKLER MAHALLESİNDE 5 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
72	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ 1 ADET PARSEL 3169 ADA 236 PARSEL □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
73	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
74	KASTAMONU İLİ CİDE İLÇESİ DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET ARAZI	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
75	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 9 ADET PARSEL	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
76	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 35 ADET PARSEL □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
77	TEKİRDAĞ İLİ CERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİ 17 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
78	TEKİRDAĞ İLİ CORLU İLÇESİ KAZIMİYE MAHALLESİ 13 ADET ARSA □	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
79	İSTANBUL AVCILAR KAPADIK ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
80	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI İŞİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



# EK - 9 KAR DAĞITIM TABLOSU

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2012 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		2.500.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		163.672.272,13
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	523.401.956,00	488.913.323,53
4.	Ödenecek Vergi (-)	0,00	0,00
5.	<b>Net Dönem Karı (=)</b>	<b>523.401.956,00</b>	<b>488.913.323,53</b>
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	24.445.666,18	24.445.666,18
8.	<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)</b>	<b>498.956.289,82</b>	<b>464.467.657,35</b>
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	<b>Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı</b>	<b>498.956.289,82</b>	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	200.000.000,00	
	- Nakit	200.000.000,00	
	- Bedelsiz		
	- Toplam	200.000.000,00	
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	7.500.000,00	
17.	Statü Yedekleri		
18.	Özel Yedekler		
19.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>	<b>291.456.289,82</b>	<b>256.967.657,35</b>
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 (%)
<b>BRÜT</b>	A	20.269.593,52	0,0800000000000000	8,0000000000000000
	B	179.730.406,48	0,0800000000000000	8,0000000000000000
	<b>TOPLAM</b>	<b>200.000.000,00</b>		
<b>NET</b>	A	20.269.593,52	0,0800000000000000	8,0000000000000000
	B	179.730.406,48	0,0800000000000000	8,0000000000000000
	<b>TOPLAM</b>	<b>200.000.000,00</b>		

#### DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)</b>	<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)</b>
200.000.000,00	0,40



**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİN UNVANI</b></p> <p style="text-align:center"><b>MADDE 2:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİN UNVANI</b></p> <p style="text-align:center"><b>MADDE 2:</b></p>
<p>Şirketin ticaret unvanı “<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b>”dir.</p> <p>Şirketin İşletme adı “<b>EMLAK KONUT</b>”tur.</p> <p>Bu esas sözleşmede kısaca “Şirket” olarak anılacaktır.</p>	<p>Şirketin ticaret unvanı “<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b>”dir.</p> <p>Şirketin İşletme adı “<b>EMLAK KONUT</b>”tur.</p> <p>Bu esas sözleşmede kısaca “Şirket” olarak anılacaktır.</p>
<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİN MERKEZİ VE ŞUBELERİ</b></p> <p style="text-align:center"><b>MADDE 3:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİN MERKEZİ VE ŞUBELERİ</b></p> <p style="text-align:center"><b>MADDE 3:</b></p>
<p>Şirket’in merkezi İstanbul ili, Ataşehir ilçesindedir. Adresi, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Ataşehir/İstanbul’dur. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili’ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan ettirilir ve ayrıca T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’na (“<b>SPK</b>”) ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’na (“<b>Bakanlık</b>”) bildirilir.</p> <p>Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket’e yapılmış sayılır.</p> <p>Şirket’in tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş olması Şirket için fesih sebebi sayılır. Şirket, SPK ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’na bilgi vermek şartıyla, Yönetim Kurulu kararına müsteniden şube ve temsilcilik açabilir.</p>	<p>Şirket’in merkezi İstanbul ili, Ataşehir ilçesindedir. Adresi, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Plaza Ataşehir/İstanbul’dur. Şirket’in Bilkent Plaza A3 Blok No 14 Çankaya / Ankara adresinde şubesi bulunmaktadır. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili’ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan ettirilir ve ayrıca T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’na (“<b>SPK</b>”) ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’na (“<b>Bakanlık</b>”) bildirilir.</p> <p>Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket’e yapılmış sayılır.</p> <p>Şirket’in tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş olması Şirket için fesih sebebi sayılır. Şirket, SPK ile Bakanlığa bilgi vermek şartıyla, Yönetim Kurulu kararına müsteniden şube ve temsilcilik açabilir.</p>
<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİN SÜRESİ</b></p> <p style="text-align:center"><b>MADDE 4:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİN SÜRESİ</b></p> <p style="text-align:center"><b>MADDE 4:</b></p>
<p>Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.</p>	<p>Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.</p>
<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b></p> <p style="text-align:center"><b>MADDE 5:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU</b></p> <p style="text-align:center"><b>MADDE 5:</b></p>
<p>Şirket, SPK’nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır</p>	<p>Şirket, SPK’nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık ortaklıktır.</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
<b>FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI MADDE 6:</b>	<b>FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI MADDE 6:</b>
<p>Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.</p> <p>Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir; bunlar üzerinde tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir; portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dahilinde ve özel haller kapsamında SPK'ca aranacak gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.</p> <p>Otel veya buna benzer nitelikte olan ve faaliyete geçebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.</p> <p>Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri olan patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.</p>	<p>Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.</p> <p>Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir; bunlar üzerinde tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir; portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dahilinde ve özel haller kapsamında SPK'ca aranacak gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.</p> <p>Otel veya buna benzer nitelikte olan ve faaliyete geçebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.</p> <p>Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri olan patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
<p>Sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.</p> <p>Şirket, SPK düzenlemeleri çerçevesinde, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p>Bunlar haricinde sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dahilinde ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak diğer aynı hakları tesis edebilir, yola ve yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p>Şirket, söz konusu işlemin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesinin son fıkrası ve SPK'nın diğer düzenlemelerine aykırı olmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması, yıl içinde yapılan bağışların da Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulması ve bu konuda bir Yönetim Kurulu kararı alınması koşuluyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde bağışta bulunabilir.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile SPK tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşınması halinde SPK'ca getirilen güncel düzenlemelere uyulur.</p> <p>Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ilerde Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek ve ilgili mevzuat tarafından izin verilen başka işlere girilmek istendiği takdirde, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra, ilgili karar tescil ve ilan edilecek ve Şirket dilediği diğer işleri yapabilecektir. Şirketin amaç ve konusunda bu şekilde bir değişiklik yapılmak istediği hallerde öncelikle Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile SPK'dan gerekli izinler alınır.</p>	<p>Sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.</p> <p>Şirket, SPK düzenlemeleri çerçevesinde, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p>Bunlar haricinde sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dahilinde ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak diğer aynı hakları tesis edebilir, yola ve yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p>Şirket, söz konusu işlemin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 21. maddesinin son fıkrası ve SPK'nın diğer düzenlemelerine aykırı olmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması, yıl içinde yapılan bağışların da Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulması ve bu konuda bir Yönetim Kurulu kararı alınması koşuluyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde bağışta bulunabilir.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile SPK tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşınması halinde SPK'ca getirilen güncel düzenlemelere uyulur.</p> <p>Şirket için yukarıda belirtilenler dışında amaç ve konusu ile ilgili faydalı ve lüzumlu görülecek ve Şirketin tabii olduğu ilgili mevzuat tarafından izin verilen başka işlere Yönetim Kurulunun kararı ile girilebilir. İlgili mevzuat uyarınca Genel Kurul kararı gerektiren haller ile Şirket esas sözleşmesinin değiştirilmesini ve bu kapsamda SPK ile Bakanlık iznini gerektiren haller saklıdır.</p>
<b>BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI MADDE 7:</b>	<b>BORÇLANMA ARACI NİTELİĞİNDEKİ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ İHRACI MADDE 7:</b>
<p>Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.</p>	<p>Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. maddesi hükmü uygulanmaz	Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31. maddesi çerçevesinde her türlü borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası araçlarını ihraç yetkisine sahiptir.
<b>SERMAYE VE PAYLAR</b> <b>MADDE 8:</b>	<b>SERMAYE VE PAYLAR</b> <b>MADDE 8:</b>
<p>Esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülen Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 4.000.000.000.-TL (dörtmilyarTürkLirası) olup, her biri 1 Kr (bir kuruş) itibari değerde 400.000.000.000 (dörtüzmilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>SPK'ca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2014 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.</p> <p>Şirket'in sermayesi, kayıtlı sermaye sistemi çerçevesinde 1.875.000.000 TL'den 2.500.000.000 TL'ye çıkartılmış ve tamamı ödenmiş olan 2.500.000.000 TL kıymetindeki çıkarılmış sermayeden nakit olarak artırılan 625.000.000 TL'lik sermayeyi temsil eden payların tamamının halka arz edilerek satıldığı tespit edilerek, 20.12.2010 tarih ve 1274 sayılı Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge 31.12.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'nde tescil edilmiş olup 07.01.2011 tarih ve 7725 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.</p> <p>Şirketin çıkarılmış sermayesinin, <b>2.246.766.432,78</b>-TL'si nakdi sermaye, <b>253.233.567,22</b>-TL'si aynı sermaye olmak üzere tamamı ödenmiştir. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde TTK'nın 404.maddesi uygulanmaz.</p> <p>Şirketin payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, sermayenin <b>253.369.919</b>.-TL karşılığı <b>25.336.991.900</b> pay adedi nama yazılı olarak A grubu, <b>2.246.630.081</b>.-TL karşılığı <b>224.663.008.100</b> pay adedi ise hamiline yazılı olarak B grubu paylardan oluşmaktadır.</p> <p>Bu şekilde sermayenin hissedarlar arasında dağılımı</p>	<p>Şirket'in sermayesi 2.500.000.000 TL (ikimilyarbeşyüzmilyon) olup tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 (bir) Kuruş (0,01 TL) itibari bedelli 250.000.000.000 (ikiyüzellimilyar) adet paya ayrılmıştır</p> <p>Şirketin payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, sermayenin <b>253.369.919</b>.-TL karşılığı <b>25.336.991.900</b> pay adedi nama yazılı olarak A grubu, <b>2.246.630.081</b>.-TL karşılığı <b>224.663.008.100</b> pay adedi ise hamiline yazılı olarak B grubu paylardan oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 4.000.000.000.-TL (dörtmilyarTürkLirası) olup, her biri 1 (bir) Kuruş (0,01 TL) itibari değerde 400.000.000.000 (dörtüzmilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>SPK'ca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2014 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur.</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN					YENİ METİN																																																						
aşağıdadır.																																																											
<table border="1"><thead><tr><th>Ticaret Unvanı/İsmi</th><th>Grubu</th><th>Türü</th><th>Pay Adedi</th><th>Pay Tutarı</th></tr></thead><tbody><tr><td>T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)</td><td>A</td><td>Nama</td><td>25.336.991.900</td><td>253.369.919,00</td></tr><tr><td>T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>162.146.083.835</td><td>1.621.460.838,35</td></tr><tr><td>KEY Hak Sahipleri</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>16.733.239</td><td>167.332,39</td></tr><tr><td>İstanbul İmar İnşaat A.Ş.</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>69.563</td><td>695,63</td></tr><tr><td>İller Bankası A.Ş.</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>60.284</td><td>602,84</td></tr><tr><td>Kutlutaş Holding A.Ş.</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>60.284</td><td>602,84</td></tr><tr><td>Maliye Hazinesi</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>895</td><td>8,95</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilen</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>62.500.000.000</td><td>625.000.000</td></tr><tr><td><b>Toplam</b></td><td></td><td></td><td><b>250.000.000.000</b></td><td><b>2.500.000.000.- TL</b></td></tr></tbody></table>										Ticaret Unvanı/İsmi	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı	T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	A	Nama	25.336.991.900	253.369.919,00	T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	B	Hamiline	162.146.083.835	1.621.460.838,35	KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	16.733.239	167.332,39	İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	69.563	695,63	İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84	Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84	Maliye Hazinesi	B	Hamiline	895	8,95	Halka Arz Edilen	B	Hamiline	62.500.000.000	625.000.000	<b>Toplam</b>			<b>250.000.000.000</b>	<b>2.500.000.000.- TL</b>
Ticaret Unvanı/İsmi	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı																																																							
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	A	Nama	25.336.991.900	253.369.919,00																																																							
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	B	Hamiline	162.146.083.835	1.621.460.838,35																																																							
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	16.733.239	167.332,39																																																							
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	69.563	695,63																																																							
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84																																																							
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84																																																							
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	895	8,95																																																							
Halka Arz Edilen	B	Hamiline	62.500.000.000	625.000.000																																																							
<b>Toplam</b>			<b>250.000.000.000</b>	<b>2.500.000.000.- TL</b>																																																							
<p>Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.</p> <p>A grubu nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirket'e bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere on beş gün içerisinde olumlu cevap verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar üçüncü kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle on beş günlük sürede bu paylara talep olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit oranda devredilir. İşbu usule uyulmadan yapılan devirler ortaklık pay defterine kaydedilmez. Yapılacak pay devirlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.</p> <p>T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi lider sermayedardır. Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar olan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden paylar ve ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca</p>					<p>Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.</p> <p>T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi lider sermayedardır. Yönetim Kurulu, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya itibari değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz..</p>																																																						

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
<p>bir başkasına devredilemez. Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilemez.</p> <p>Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatıyla halka arz edilir.</p> <p>Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p>	<p>Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p>
<p style="text-align:center"><b>İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER</b> <b>MADDE 9:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER</b> <b>MADDE 9:</b></p>
<p>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. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.</p> <p>İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.</p> <p>Ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.</p>	<p>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. Madde 8'de belirtilen ve sermaye artırım neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.</p> <p>İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.</p>
<p style="text-align:center"><b>PORTFÖYÜN İDARESİ, PORTFÖY</b> <b>SINIRLAMALARI, PORTFÖYDEKİ</b> <b>VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE</b> <b>SİGORTALANMASI</b> <b>MADDE 10:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>PORTFÖYÜN İDARESİ, PORTFÖY</b> <b>SINIRLAMALARI, PORTFÖYDEKİ</b> <b>VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE</b> <b>SİGORTALANMASI</b> <b>MADDE 10:</b></p>
<p>Ortaklık portföyünün idaresinde, oluşturulmasında ve yönetiminde SPK düzenlemelerine uyulur.</p> <p>Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.</p>	<p>Şirket portföyünün idaresinde, oluşturulmasında ve yönetiminde SPK düzenlemelerine uyulur.</p> <p>Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.</p>



**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>Şirket portföyüne alınan sermaye piyasası araçları veya bunları temsil eden belgeler sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde muhafaza edilir.</p> <p>Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigorta edilmesi zorunludur.</p>	<p>Şirket portföyüne alınan sermaye piyasası araçları veya bunları temsil eden belgeler sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde muhafaza edilir.</p> <p>Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigorta edilmesi zorunludur.</p>
<p style="text-align:center"><b>PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ</b> <b>MADDE 11:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ</b> <b>MADDE 11:</b></p>
<p>Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren SPK tarafından listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerin değerlendirilmesinde SPK tarafından belirlenen ilkelere uyar.</p>	<p>Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren SPK tarafından listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerin değerlendirilmesinde SPK tarafından belirlenen ilkelere uyar.</p>
<p style="text-align:center"><b>YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ</b> <b>MADDE 12:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ</b> <b>MADDE 12:</b></p>
<p>Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.</p> <p>Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğu, Yönetim Kurulu üyeliği haricinde Şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelere oluşur.</p> <p>İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden ve her durumda ikiden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında kusurathı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulu'nda</p>	<p>Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu her yıl ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.</p> <p>Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğu, Yönetim Kurulu üyeliği haricinde Şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelere oluşur.</p> <p>İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden ve her durumda ikiden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında kusurathı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Yönetim Kurulu ile ilgili hususlarda SPK</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmış bir kişi, bağımsız üye olarak atanamaz. Bağımsız üyelerin seçimi SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtildiği şekilde gerçekleştirilir.</p> <p>Yönetim Kurulu'nun görev süresi tüm üyeler için 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.</p>	<p>tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur.</p> <p>Yönetim Kurulu'nun görev süresi tüm üyeler için 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu genel kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar.</p>
<p>Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.</p> <p>Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durumun ortaya çıktığı, bağımsız üyenin istifa ettiği veya görevini yerine getiremeyecek hale geldiği hallerde, bu durum bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere Yönetim Kurulu'na iletilir ve üye ilke olarak istifa eder. İstifa eden üyenin yerine yapılacak atama SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtildiği şekilde gerçekleştirilir.</p>	<p>Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.</p> <p>Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durumun ortaya çıktığı, bağımsız üyenin istifa ettiği veya görevini yerine getiremeyecek hale geldiği hallerde, bu durum bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere Yönetim Kurulu'na iletilir ve üye ilke olarak istifa eder. İstifa eden üyenin yerine yapılacak atama SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtildiği şekilde gerçekleştirilir.</p>
<p style="text-align:center"><b>YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI</b> <b>MADDE 13:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI</b> <b>MADDE 13:</b></p>
<p>Yönetim Kurulu üyelerinin, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.</p> <p>Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hakkındaki hükümler saklıdır.</p>	<p>Yönetim Kurulu üyelerinin, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu üyesi olarak seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Yönetim Kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her zaman değiştirebilir.</p> <p>Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hakkındaki hükümler saklıdır.</p>
<p style="text-align:center"><b>YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI VE</b> <b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ</b> <b>MADDE 14:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI VE</b> <b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ</b> <b>MADDE 14:</b></p>
<p>Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</p>	<p>Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar.</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
	Şirket sermayesinin en az %5'ine denk gelen paya sahip pay sahipleri Yönetim Kurulu Başkanına talepte bulunmak suretiyle Yönetim Kurulunu toplantıya davet edebilir; Yönetim Kurulu Başkanı derhal toplantı yapılması gerekmediği sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.
Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.	Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.
Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.	Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak, Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.	Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak, Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.
	Şirketin Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.
Yönetim Kurulu üyelerin en az yarısından bir fazlası ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.	Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.
	Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.
Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü	Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Söz konusu onayın sağlanamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu esaslara göre alınmayan Yönetim Kurulu kararları geçerli sayılmaz.</p> <p>Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p>	<p>kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Söz konusu onayın sağlanamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu esaslara göre alınmayan Yönetim Kurulu kararları geçerli sayılmaz.</p> <p>Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.</p> <p>Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.</p>
<b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b> <b>MADDE 15:</b>	<b>ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR</b> <b>MADDE 15:</b>
<p>Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.</p> <p>A) Taraflar</p> <p>a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,</p> <p>b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar,</p> <p>c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,</p> <p>ç) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,</p> <p>d) Ortaklığın iştirakleri,</p> <p>e) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler.</p> <p>B) Özellik Arz Eden Kararlar</p> <p>a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,</p> <p>b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p> <p>c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,</p> <p>ç) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,</p> <p>d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,</p> <p>e) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p>	<p>Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.</p> <p>A) Taraflar</p> <p>a) Şirket'te sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,</p> <p>b) Şirket'te yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar,</p> <p>c) Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirket,</p> <p>ç) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,</p> <p>d) Şirket'in iştirakleri,</p> <p>e) Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler.</p> <p>B) Özellik Arz Eden Kararlar</p> <p>a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,</p> <p>b) Şirket'in portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p> <p>c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,</p> <p>ç) Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,</p> <p>d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,</p> <p>e) Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
<p>f) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p> <p>g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,</p> <p>h) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p> <p>i) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.</p>	<p>f) Şirket'e proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p> <p>g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,</p> <p>h) Şirket'e işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,</p> <p>i) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.</p>
<p style="text-align:center"><b>YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLERİ</b> <b>MADDE 16:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLERİ</b> <b>MADDE 16:</b></p>
<p>Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Bu amaçla hazırlanan ücret politikası Şirketin internet sitesinde yer alır.</p> <p>Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz ve bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gereklidir.</p>	<p>Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Bu amaçla hazırlanan ücret politikası Şirketin internet sitesinde yer alır.</p> <p>Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz ve bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gereklidir.</p>
<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM</b> <b>MADDE 17:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM</b> <b>MADDE 17:</b></p>
<p>Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.</p> <p>Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.</p> <p>Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.</p> <p>Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği</p>	<p>Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un görev ve yetkileri dışında kalan ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, işbu esas sözleşme ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen işlerin yürütülmesinde ve Şirketin idaresinde görevli ve yetkilidir. Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre yönetim yetkisini kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.</p> <p>Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.</p> <p>Şirketi üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzam yetkisi de Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Yönetim Kurulu tarafından derece ve şekilleri tayin edilerek, imza yetkisi verilmiş ve ne surette imza edecekleri usulüne uygun şekilde tescil ve ilan edilmiş kişilerden en az ikisinin imzasını taşıması gereklidir.</p> <p>Yönetim Kurulu temsil ve ilzam yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
<p>murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.</p> <p>Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Sermaye Piyasası tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen komiteleri ve kendisinin gerekli bulunduğu yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur.</p> <p>Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı işbu esas sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirlemeye yetkili olduğu gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapar. Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur. Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.</p>	<p>tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir ancak en az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.</p> <p>Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Sermaye Piyasası tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen komiteleri ve kendisinin gerekli bulunduğu yeterli sayıda sair komiteleri oluşturur.</p> <p>Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı işbu esas sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır. Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirlemeye yetkili olduğu gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapar. Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur. Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.</p>
<p style="text-align:center"><b>GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER</b> <b>MADDE 18:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER</b> <b>MADDE 18:</b></p>
<p>Yönetim Kurulu'nca, Şirket işlerinin yönetilmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları taşıması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.</p>	<p>Yönetim Kurulu'nca, Şirket işlerinin yönetilmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları taşıması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.</p>
<p style="text-align:center"><b>YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR</b> <b>MADDE 19:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR</b> <b>MADDE 19:</b></p>
<p>Yönetim Kurulu üyelerinin, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu üyesi bu hususu gerekçeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.</p> <p>Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin</p>	<p>Yönetim Kurulu üyelerinin, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu üyesi bu hususu gerekçeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.</p> <p>Yönetim kurulu üyesi, kendisinin şirket dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatiyle şirketin menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
etmek zorundadır.	yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan yönetim kurulu üyeleri bu sebeple şirketin uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler.
<b>DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ</b> <b>MADDE 20:</b>	
<p>Şirkette görev alacak denetçilerin; Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.</p> <p>Genel Kurul pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere üç denetçi seçer.</p> <p>Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirket'in memuru da olamazlar.</p> <p>Denetçiler, Türk Ticaret Kanununun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.</p>	
<b>DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ</b> <b>MADDE 21:</b>	
Denetçilerin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.	
<b>BAĞIMSIZ DENETİM</b> <b>MADDE 22:</b>	<b>BAĞIMSIZ DENETİM</b> <b>MADDE 20:</b>
Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.	Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.
<b>GENEL KURUL TOPLANTILARI</b> <b>MADDE 23:</b>	<b>GENEL KURUL TOPLANTILARI</b> <b>MADDE 21:</b>
<p>Genel Kurul olağan ve olağanüstü olarak toplanır.</p> <p>Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.</p> <p>Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği</p>	<p>Genel Kurul Türk Ticaret Kanunu emredici hükümleri ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış ve Genel Kurul tarafından onaylanmış olan Şirket Genel Kurul İç Yönergesi hükümlerine uygun olarak olağan ve olağanüstü olarak toplanır.</p> <p>Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.</p> <p>Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararlar alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.</p> <p>Genel Kurul toplantı ve karar nisapları için toplantının yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nda ve gerektiği takdirde Sermaye Piyasası mevzuatı ile SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde öngörülen nisaplar uygulanır.</p> <p>Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu esaslara göre alınmayan Genel Kurul kararları</p>	<p>hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.</p> <p>Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.</p> <p>Yönetim Kurulunun yetkisinde olmak üzere, Genel Kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılabilir.</p> <p>Genel Kurul toplantısına katılan her pay sahibinin gündem konularında eşit şartlar altında ve toplantının yürütülmesine ilişkin esaslar çerçevesinde düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı vardır. Genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan ve ticari sır kapsamına girmeyen her soru doğrudan genel kurul toplantısında cevaplandırılır. Sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması veya hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde, sorulan sorular Genel Kurulu'ü izleyen 15 (onbeş) gün içinde yazılı veya sözlü olarak cevaplandırılır.</p> <p>Genel Kurul toplantı ve karar nisapları için toplantının yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nda ve gerektiği takdirde Sermaye Piyasası mevzuatı ile SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde öngörülen nisaplar uygulanır.</p> <p>Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu esaslara göre alınmayan Genel Kurul kararları</p>



**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
<p>geçerli sayılmaz.</p> <p>İşbu esas sözleşmenin 23/A maddesine göre Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır.</p> <p>Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.</p>	<p>geçerli sayılmaz.</p> <p>İşbu esas sözleşmenin 22. maddesine göre Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır.</p>
<b>GENEL KURULUN İZİNİ VEYA ONAYI GEREKEN İŞLEMLER</b> <b>MADDE 23/A:</b>	<b>GENEL KURULUN İZİNİ VEYA ONAYI GEREKEN İŞLEMLER</b> <b>MADDE 22:</b>
<p>Şirkette yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, Şirket veya Şirketin bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir.</p> <p>SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlere ilişkin olarak ilgili mevzuat uyarınca Genel Kurul kararı gerekmedikçe söz konusu işlemlere ilişkin Yönetim Kurulu kararının icra edilebilmesi için bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Ancak bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde, işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu durumda, bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır, SPK'ya bildirilir ve yapılacak Genel Kurul toplantısında okunur.</p> <p>Bu çerçevede Önemli Nitelikte İşlemler:</p> <p>(a) Şirketin varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya bunlar üzerinde aynı hak tesis etmesi veya bunları kiraya vermesi,</p> <p>(b) önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması,</p> <p>(c) imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, ve</p> <p>(ç) Şirketin borsa kotundan çıkmasıdır.</p>	<p>Şirkette yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, Şirket veya Şirketin bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir.</p> <p>SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlere ilişkin olarak ilgili mevzuat uyarınca Genel Kurul kararı gerekmedikçe söz konusu işlemlere ilişkin Yönetim Kurulu kararının icra edilebilmesi için bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Ancak bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde, işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu durumda, bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır, SPK'ya bildirilir ve yapılacak Genel Kurul toplantısında okunur.</p> <p>Bu çerçevede Önemli Nitelikte İşlemler:</p> <p>(a) Şirketin varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya bunlar üzerinde aynı hak tesis etmesi veya bunları kiraya vermesi,</p> <p>(b) önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması,</p> <p>(c) imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, ve</p> <p>(ç) Şirketin borsa kotundan çıkmasıdır.</p>
<b>TOPLANTI YERİ</b> <b>MADDE 24:</b>	<b>TOPLANTI YERİ</b> <b>MADDE 23:</b>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
Genel kurul toplantıları Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.	Genel kurul toplantıları Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.
<b>TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI</b> <b>MADDE 25:</b>	<b>TOPLANTIDA BAKANLIK TEMSİLCİSİ BULUNMASI</b> <b>MADDE 24:</b>
Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.	Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Bakanlık Temsilcisinin hazır bulunması şarttır. Bakanlık Temsilcisinin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.
<b>TEMSİLCİ TAYİNİ</b> <b>MADDE 26:</b>	<b>TEMSİLCİ TAYİNİ</b> <b>MADDE 25:</b>
Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini SPK düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda SPK'nın ilgili düzenlemelerine uyulur.	Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini SPK düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda SPK'nın ilgili düzenlemelerine uyulur.
<b>OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ</b> <b>MADDE 27:</b>	<b>OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ</b> <b>MADDE 26:</b>
Genel Kurul toplantılarında oylar, SPK düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.	Genel Kurul toplantılarında oylar, SPK düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.  Elektronik genel kurul toplantılarına ilişkin düzenlemeler saklıdır.
<b>İLANLAR</b> <b>MADDE 28:</b>	<b>İLANLAR</b> <b>MADDE 27:</b>
Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır. Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına ait ilanların Türk Ticaret	Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde, Şirket'in internet sitesinde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır. Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına ait

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
<p>Kanununun ve SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır. Bu hükümler çerçevesinde, Genel Kurul toplantı ilanı mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, kurumsal yönetim ilkelerine uyum gösterecek şekilde, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlamak amacıyla, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.</p> <p>Şirketin internet sitesinde, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlar da pay sahiplerine duyurulur.</p>	<p>ilanların Türk Ticaret Kanununun ve SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır. Bu hükümler çerçevesinde, Genel Kurul toplantı ilanı mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, kurumsal yönetim ilkelerine uyum gösterecek şekilde, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlamak amacıyla, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.</p> <p>Şirketin internet sitesinde, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlar da pay sahiplerine duyurulur.</p>
<p style="text-align:center"><b>BİLGİ VERME</b> <b>MADDE 29:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>BİLGİ VERME</b> <b>MADDE 28:</b></p>
<p>Şirket, SPK düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde SPK'ya bilgi verme ve mevzuatta öngörülen mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını ve ilgili sermaye piyasası mevzuatında sayılan tüm diğer bilgi ve belgeleri SPK'ya gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.</p>	<p>Şirket, SPK düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde SPK'ya bilgi verme ve mevzuatta öngörülen mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını ve ilgili sermaye piyasası mevzuatında sayılan tüm diğer bilgi ve belgeleri SPK'ya gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.</p>
<p style="text-align:center"><b>HESAP DÖNEMİ</b> <b>MADDE 30:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>HESAP DÖNEMİ</b> <b>MADDE 29:</b></p>
<p>Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer.</p>	<p>Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer.</p>
<p style="text-align:center"><b>KARIN DAĞITIMI</b> <b>MADDE 31:</b></p>	<p style="text-align:center"><b>KARIN DAĞITIMI</b> <b>MADDE 30:</b></p>
<p>Şirket kar dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Birinci tertip kanuni yedek akçe</u></b></p> <p>a) Kalanın % 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 466. Maddesi</p>	<p>Şirket kar dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Birinci tertip kanuni yedek akçe</u></b></p> <p>a) Kalanın % 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519.</p>

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
<p>uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p><b><u>Birinci temettü</u></b></p> <p>b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.</p> <p><b><u>İkinci temettü</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>İkinci tertip kanuni yedek akçe</u></b></p> <p>d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p>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.</p> <p>f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.</p>	<p>Maddesinin 1. fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.</p> <p><b><u>Birinci temettü</u></b></p> <p>b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.</p> <p><b><u>İkinci temettü</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>İkinci tertip kanuni yedek akçe</u></b></p> <p>d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.</p> <p>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.</p> <p>f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.</p>
<b>KAR DAĞITIMI ZAMANI</b> <b>MADDE 32:</b>	<b>KAR DAĞITIMI ZAMANI</b> <b>MADDE 31:</b>
Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.	Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.
<b>ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ</b> <b>MADDE 33:</b>	<b>ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ</b> <b>MADDE 32:</b>
Şirketin fesih ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiyeyle görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye	Şirketin fesih ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiyeyle görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye

**EK -10 ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**  
**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**ESAS SÖZLEŞME**

<b>ESKİ METİN</b>	<b>YENİ METİN</b>
memuru seçilir.	memuru seçilir.
<b>KENDİLİĞİNDEN SONA ERME MADDE 34:</b>	<b>KENDİLİĞİNDEN SONA ERME MADDE 33:</b>
Şirket'in kendiliğinden sona ermesi ve münfesihi addolunması SPK'nın yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.	Şirket'in kendiliğinden sona ermesi ve münfesihi addolunması SPK'nın yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.
<b>KANUNİ HÜKÜMLER MADDE 35:</b>	<b>KANUNİ HÜKÜMLER MADDE 34:</b>
<p>Bu esas sözleşmenin ileride yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.</p> <p>Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.</p> <p>SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.</p> <p>Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.</p> <p>Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.</p>	<p>Bu esas sözleşmenin ileride yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.</p> <p>Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.</p> <p>SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.</p> <p>Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.</p> <p>Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.</p>