

## Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu



1.1.2012 – 30.9.2012

SPK Tebliğ Seri: XI  
No:29'a göre  
hazırlanmıştır.



## İçerikler

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları.....	1
1. Şirket Tanıtımı .....	2
1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	5
1.2. İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve .....	6
1.3. İş Modelleri .....	7
1.3.1. Gelir Paylaşımı Modeli .....	8
1.3.2. Kamu İhale Kanunu Modeli .....	13
1.4. Yönetim ve Denetim Kurulları .....	15
1.4.1. Yönetim Kurulu.....	16
1.4.2. Denetim Kurulu .....	18
1.4.3. Üst Düzey Yönetim .....	18
1.5. Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları .....	19
2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi .....	20
2.1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler .....	21
2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler .....	26
2.3. Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi .....	31
2.3.1. Gayri Menkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi .....	33
2.3.1.1. Demografik Özellikler.....	33
2.3.1.2. Finansal Özellikler .....	34
2.3.1.3. Yapısal Özellikler .....	35
3. Yönetim Kurulunun Faaliyetleri .....	35
3.1. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler .....	36
3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler .....	37
3.2.1. Yatırım Riski: .....	37
3.2.2. Piyasa Riski .....	37
3.2.2.1. Kur Riski: .....	37
3.2.2.2. Faiz Oranı Riski:.....	37
3.2.3. Kredi Riski.....	38

3.2.4.	Likidite Riski.....	38
3.2.5.	Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski .....	38
3.3.	Kurumsal Yönetim (Uyum ve İşleyişle İlgili Genel Bilgi) .....	38
3.3.1.	Kurumsal Yönetim Komitesi.....	39
3.3.2.	Denetim Komitesi.....	40
3.3.3.	Pay Sahipleri ile İlgili Bilgiler.....	41
3.3.3.1.	Genel Kurul Bilgileri.....	41
3.3.3.2.	Oy - Azınlık Hakkı.....	41
3.3.3.3.	Kamuyu Aydınlatma - Şeffaflık .....	42
3.3.3.4.	Bilgilendirme Politikası .....	42
3.3.3.4.1.	Amaç ve Kapsam .....	42
3.3.3.4.2.	Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları.....	42
3.3.3.4.3.	Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler .....	43
3.3.3.4.4.	Yetki ve Sorumluluk .....	44
3.3.3.4.5.	Yürürlük ve Denetim .....	44
3.3.3.4.6.	İçsel Bilgi.....	44
3.3.3.4.7.	Özel Durum Açıklamaları .....	47
3.3.4.	Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar .....	47
3.3.5.	Menfaat Sahipleri .....	47
3.3.	Ar-Ge Faaliyetleri.....	47
3.4.	Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları .....	47
4.	Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller .....	48
4.1	Kiraya Verilen Gayrimenkuller .....	48
4.2	Bağımsız Ünite Satışları.....	49
4.3	Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar.....	50
4.4	Güncel Projelerimiz .....	51
4.5	Varlıkların Ekspertiz Değerleri .....	51
4.6	Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları .....	51
4.7	Portföy Sınırlamaları .....	51

---

4.8	İştirakler.....	51
4.9	Para ve Sermaye Piyasası Araçları .....	51
5.	Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler .....	52
5.1.	İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf .....	52
5.2.	Hisse Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri .....	52
5.2.1.	Bir Yıllık Hisse Performansı .....	52
5.2.2.	01.01.2012 - 30.09.2012 Tarihleri Arası Hisse Performansı .....	53
5.2.3.	İMKB ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl).....	54
6.	Özet Mali Bilgiler .....	54
6.1.	Rasyolar .....	55
7.	Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler .....	55
7.1.	Bağımsız Denetim Şirketi.....	55
7.2.	Ekspertiz Şirketleri .....	55
7.3.	Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması .....	56
7.4.	Yeminli Mali Müşavir .....	56
7.5.	Basın ve Halkla İlişkiler Firması .....	56
8.	Diğer Konular .....	56
8.1.	Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler & Organizasyon Şeması .....	56
8.2.	Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar .....	57
8.3.	Bağışlar .....	58
8.4.	Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası .....	58
8.5.	Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk .....	58
EKLER:	.....	59



## Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak yarım asrı aşan tecrübemiz, sağlamlaştırdığımız marka değerimiz, Türkiye'de planlı kentleşme anlayışını temsil eden ve sektöre yeni bir vizyon katan bakış açımızla, dünya ölçeğinde kurumsal bir Şirket olma yolunda her geçen gün bir adım daha ilerlemekteyiz.

2012 yılı içerisinde de belirlemiş olduğumuz hedefler doğrultusunda, tecrübeli kadromuzla sürdürdüğümüz çalışmalarımız neticesinde; gelişme potansiyeli yüksek olan İstanbul'un çeşitli bölgelerinde arsa satın alarak portföyümüzü çeşitlendirmeye özen gösterdik. Bununla beraber özellikle yılın ilk yarısında gerçekleştirdiğimiz başarılı ihalelerle de, ihtiyaçlara uygun, vasıflı ve kaliteli projelerin başlangıcına imza atmaya devam ettik.

Dünyanın sayılı finans bölgelerinden biri haline gelecek olan ve genel anlamda tüm Türkiye'mize, bölgesel anlamda ise çok önemli projeler geliştirmekte olduğumuz Ataşehir'e büyük

değer katacak olan İstanbul Finans Merkezi projesinde, ihale sürecinin son aşamasına gelmiş bulunmaktayız. 3 milyon  $m^2$ 'nin üzerinde inşaat alanına sahip olacak bu mega projenin en kısa zamanda tamamlanması için Şirketimiz her aşamada üzerine düşen görevi yerine getirecektir.

2012 yılı içerisinde İstanbul'un muhtelif bölgelerinde TOKİ'den İstanbul Kartal ilçesinde yaklaşık 100 bin  $m^2$  büyüklüğündeki arsa 206.625.000TL bedelle satın alınmıştır. Ayrıca Ağustos ayında Şirketimiz ile TOKİ arasında yapılan protokol ile İstanbul'un Başakşehir, Avcılar, Gaziosmanpaşa, Fatih ve Esenyurt ilçelerinde bulunan 14 adet parselden oluşan toplam 395 bin  $m^2$  büyüklüğündeki arsalar 398 milyon TL bedel karşılığında satın alınmıştır. Bu bağlamda önümüzdeki dönemde de şirketimiz için karlı projeler üretebileceğimize inandığımız bölgelerde yeni arsa alımlarına devam etme kararlılığımızdayız.

2012 yılında satın alınan ve mevcut stokumuzda bulunan arsaların bir kısmının yılın son çeyreğinde Gelir Paylaşımı ve Kamu İhale Kanunu Modeli ile işletmemizin strateji, risk, karlılık hedefleri doğrultusunda ihalelerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Bunlara ek olarak, 2012 yılı içerisinde satış hedefi olarak belirlediğimiz 10.000 adet konutun 5.257 adet konut satışını yılın ilk üç çeyreğinde gerçekleştirdik. Yakın zamanda satışına başladığımız iki yeni proje olan Bahçetepe İstanbul ve Maslak 1453 İstanbul projelerimizin katkısıyla olarak bu yıl için hedef olarak koyduğumuz 10 bin adet konut satışına ulaşmayı planlamaktayız. Her geçen gün portföyümüze kattığımız yeni arsalar üzerinde geliştireceğimiz projelerle markamızı daha da yukarıya taşıma azmindeyiz. Kalitenin, güvenilirliğin ve memnuniyetin öncelikli olduğu, kamu disiplini ve özel sektör anlayışını birleştirdiğimiz yönetim anlayışı ve yüksek potansiyelimizle ülkemize ve halkımıza kararlılıkla hizmet vermeye devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Murat Kurum

## 1. 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.
- 58 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 hissedarı 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 üretmek 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. halka arz sürecini tamamlayarak 2 Aralık 2010 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır. Aynı zamanda İMKB-100 ve İMKB-30 a dâhil olan şirketimiz, halka arzdan 1.05 milyar TL gelir elde etmiştir.





## ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

- Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri dairesinde 22.07.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Emlak Konut Anonim Şirketi'nin esas sözleşme tadil metni kabul edilmiş ve bu çerçevede şirket ünvanı faaliyet konusu doğrultusunda Emlak Konut GYO A.Ş. olarak belirlenmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.
- Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişiliğine dönüştürülmüştür.
- 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.
- İşletmemizin iletişim bilgileri aşağıdadır.

### İLETİŞİM BİLGİLERİ:

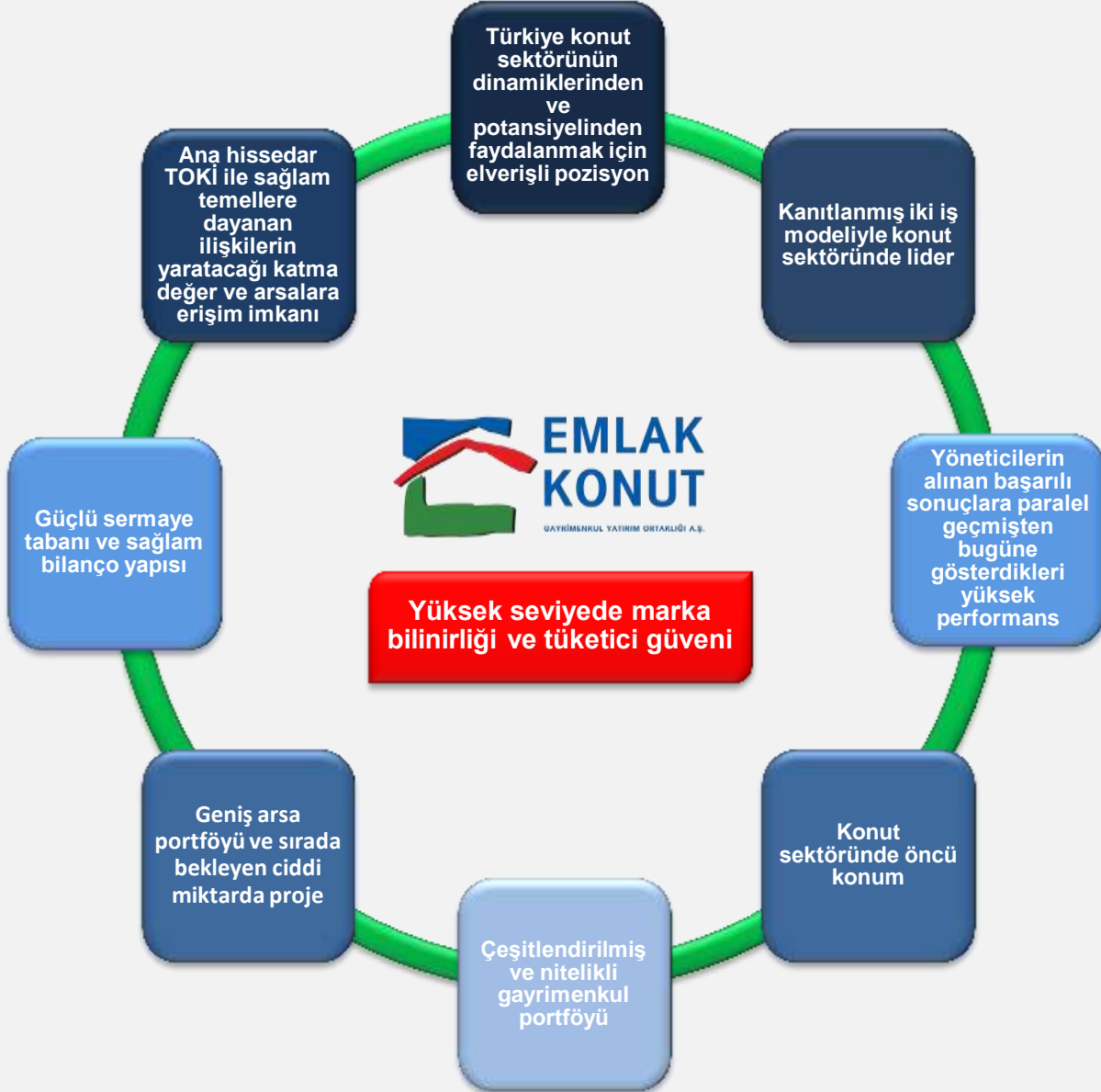
ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI GARDENYA PLAZA NO: 11/B  
ATAŞEHİR İSTANBUL

**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



## Yatırım Unsurları

### Türkiye’de konut projesi geliştirme piyasasında lider pozisyon



## EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

<b>ORTA VE ÜST ORTA GELİR GURUBUNA ODAKLANMAK</b>	<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>
<b>DAHA FAZLA KONUT GELİŞTİRMEK İÇİN ARSA TEMİN ETMEK</b>	<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 geliştirmeye en uygun arsalarla erişim imkanı</li></ul></li><li>• TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etmek</li><li>• İhtiyaç olması halinde üçüncü kişilerden de arsa satın almak</li></ul>
<b>MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Devam eden işlerden sağlanak 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>

**Hedef, Türkiye'nin lider gayrimenkul geliştirme şirketi konumunu devam ettirmek ve ileriye götürmektir.**

### 1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin ortaklık yapısı ve sermaye pay tutarları aşağıdaki gibidir:

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	83.950,40	8.395.041
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	83.382	8.338.196
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>

## 1.2. İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve

Şirketimiz hem günlük faaliyetleri esnasında, hem de denetim ve uygulama faaliyetlerinde aşağıdaki tabloda ifade edilen yasa ile düzenlemelere uygun çalışmaktadır.

<b>ANA MEVZUAT</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat</li><li>•2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat</li><li>•Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği</li><li>•4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ilgili mevzuat</li><li>•2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat</li></ul>
<b>GÜNLÜK OPERASYONLAR İÇİN YASAL DÜZENLEMELER</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat ile belgeler</li><li>•İmar plaları (portföyde bulunan taşınmazları kapsayan)</li><li>•Yapı ruhsatları</li><li>•Yapı kullanma izin belgeleri</li><li>•Çevresel etki değerlendirme raporları</li><li>•Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun</li><li>•4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun</li><li>•Sayıştay Başkanlığı</li></ul>
<b>GÜNLÜK İDARI İŞLERİ VE OPERASYONLARI DÜZENLEYEN KURALLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•4857 sayılı İş Kanunu (Şirket personeli ile ilgili olarak)</li><li>•Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği (Şirket hesapları ile ilgili olarak)</li><li>•213 sayılı Vergi Usul Kanunu (Şirketin mali kayıtlarının tutulması ile ilgili olarak)</li></ul>
<b>GEÇİÇİ YASAL DÜZENLEMELER</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•5664 sayılı KEY hak sahiplerine ödeme yapılmasına dair kanun</li><li>•KEY hak sahiplerine ödeme yapılmasına dair yönetmelik</li><li>•4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun</li></ul>

<b>KAMU İHALE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT</b>	<b>TOKİ KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• T.C. Başbakanlık'a bağlı olan TOKİ, Emlak Konut sermayesinin yarısından fazlasına sahiptir ve sebeple Emlak Konut, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun kapsamındadır.</li><li>• Kamu İhale Kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmekte olan projelerde ihaleler ve ilgili sözleşmeler "4734 sayılı Kamu İhale Kanunu" çerçevesinde düzenlenmektedir.</li><li>• Ancak Emlak Konut'un kaynak çıkışı gerektirmeyen satış, kiralama ve gelir paylaşımı ihaleleri 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi değildir.</li><li>• "Gelir paylaşımı" işleri Emlak Konut'un iç yönetmeliği olan "Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmektedir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• TOKİ Kanunu çerçevesinde TOKİ, mülkiyeti kendisine ait arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.</li><li>• TOKİ ve Emlak Konut arasındaki gayrimenkul alım satım işlemlerinde şekil şartlarına uymak zorunlu değildir.</li><li>• TOKİ'nin Emlak Konut'taki sermayesi sebebiyle Emlak Konut'un talebi halinde, TOKİ mülkiyetinde bulunan ve TOKİ tarafından üzerinde uygulama yapılmayacak olan arsa ve araziler, tahmin edilen bedelin altında kalmamak kaydıyla TOKİ tarafından takdir olunacak bedel üzerinden, ihale prosedürü izlenmeden, Emlak Konut'a satılabilir.</li></ul>

<p><b>YAPI DENETİMİ</b></p>	<p><b>5564 SAYILI KEY HAK SAHİPLERİNE ÖDEME YAPILMASINA DAİR KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TOKİ'nin Emlak Konut sermayesindeki payı sayesinde, Emlak Konut İmar Kanunu'nun 26. Maddesi çerçevesinde yapı ruhsatı alabilmektedir. Bu durumda mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti Emlak Konut üzerinde olmakta ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilmektedir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca, Emlak Konut'un yükümlülüğü Resmi Gazete'de yayımlanan (tasfiye halinde olan) Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a sunulan KEY Hak Sahipleri listesinin Ziraat Bankası'na iletilerek hak sahiplerine ödeme yapılmasını sağlamaktadır. Emlak Konut tarafından ödenmesi gereken tutar hak sahiplerine ödenmiştir ve ödenen tutar Emlak Konut'un sermayesinden düşülmüştür. Sonraki ödemelerin yapılmasından hazine sorumludur.</li> </ul>
<p><b>KAMU HAZNEDARLIĞI GENEL TEBLİĞİ</b></p>	<p><b>SAYIŞTAY KANUNU</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bu tebliğ uyarınca, Emlak Konut'un banka hesapları devlet bankalarında tutulmak zorunludur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emlak Konut'un faaliyetleri, sermayesindeki TOKİ payı sebebiyle, Sayıştay'ın denetimine tabidir.</li> </ul>

### 1.3. İş Modelleri

Şirketimiz faaliyet konusundaki işleri 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.

### 1.3.1. Gelir Paylaşımı Modeli

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

2012 yılı Ekim ayına kadar 3 adet gelir paylaşımı modeli ihalesi gerçekleştirilmiş, ihalelerin süreçleri tamamlanmış yüklenici firmalara yer teslimi yapılmıştır.

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. Etap Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İş'i nin sözleşmesi 04.05.2012 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 11.05.2012 tarihinde yüklenici firma Makro İnşaat Tic A.Ş. ve Akyapı İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığına yapılmıştır. Projenin tahmin edilen satış toplam geliri 635.000.000 TL' dir. İhalede Şirketimize taahhüt edilen Şirket Payı Toplam Geliri 165.100.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Ayazma 2.Etap Projesinin inşaat ruhsatları alınmış ve satışa başlanmıştır.

ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 5.BÖLGE Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İş'i nin sözleşmesi 23.05.2012 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 30.05.2012 tarihinde yüklenici firma ÖZAK GYO

A.Ş.ve İNT-ER YAPI İNŞ. TUR. SAN. ve TİC. A.Ş. İş Ortaklığına yapılmıştır. Projenin tahmin edilen satış toplam geliri 145.000.000 TL' dir. İhalede Şirketimize taahhüt edilen Şirket Payı Toplam Geliri 52.200.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Ataşehir 1.Kısım 5.Bölge Projesi inşaat ruhsatı alımı için çalışmalar devam etmektedir.

SARIYER ZEKERİYAKÖY Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İş'i'nin sözleşmesi 18.07.2012 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 06.08.2012 tarihinde yüklenici firma SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. Ve



TİC. LTD. ŞTİ' ne yapılmıştır. Projenin tahmin edilen satış toplam geliri 1.475.000.000TL'dir. İhalede Şirketimize taahhüt edilen Şirket Payı Toplam Geliri 475.687.500TL olarak gerçekleşmiştir. Sarıyer Zekeriyaköy Projesi inşaat ruhsatı alımı için çalışmalar devam etmektedir.

Mevcut ihale edilmiş gelir paylaşımı modeli projelerin gelir paylaşımı oranlarında herhangi

### 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 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.**

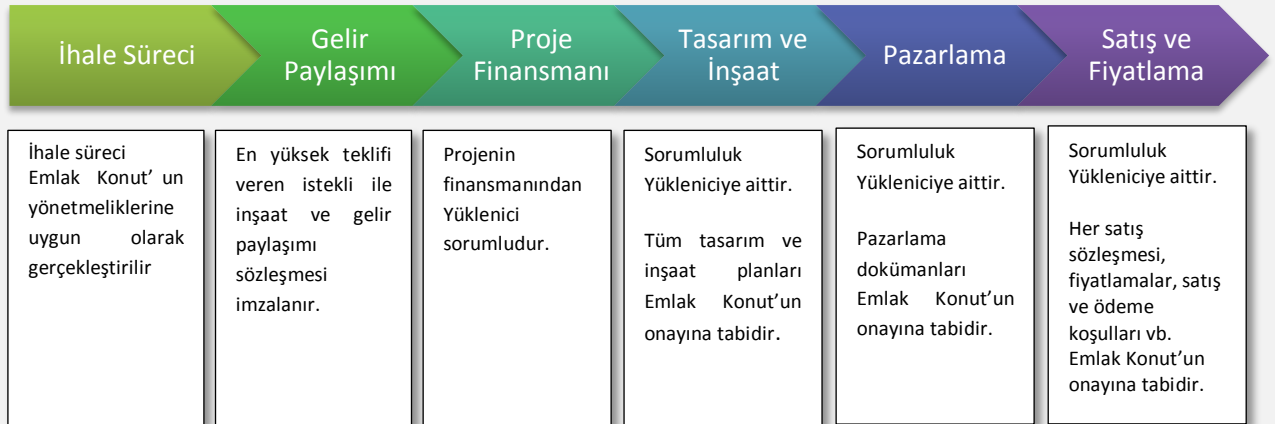
bir değişiklik yapılmamıştır. Modelin süreci aşağıdaki şekilde işlemektedir;

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

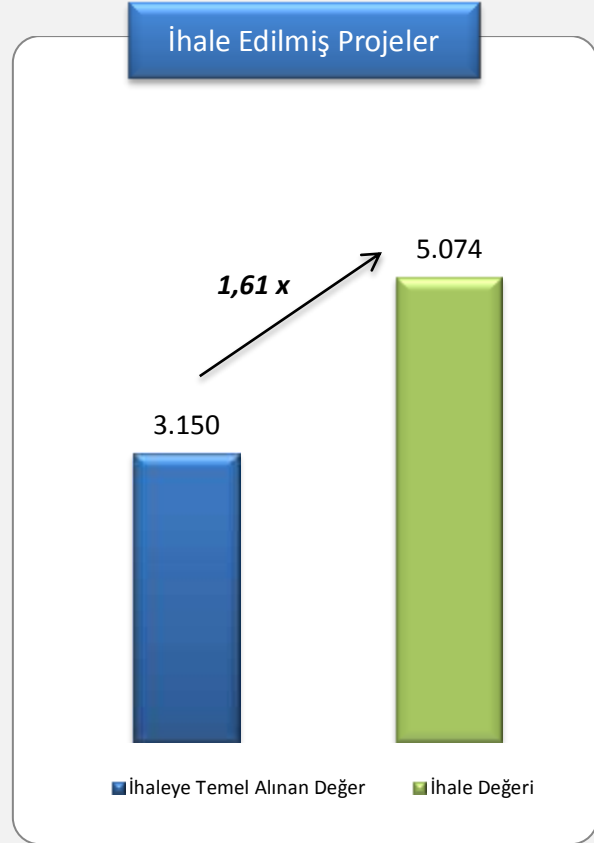
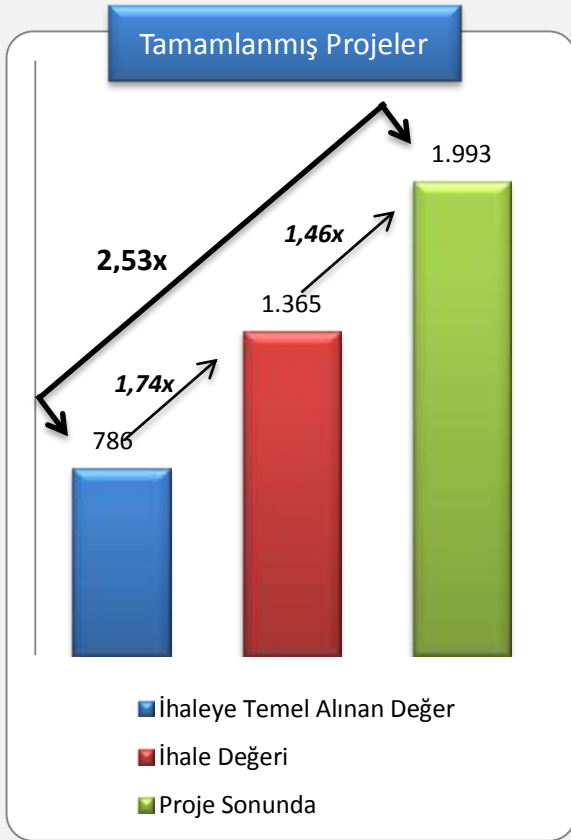
En yüksek şirket payı toplam gelir tutarını veren ihaleyi kazanır.

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.



## PROJE DURUM GRAFİKLERİ



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

## İHALE EDİLEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

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
MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50
İSTANBUL <sup>(1)</sup>	102.555.962	105.000.000	30,00
ELITECITY (ŞUA)	54.896.071	56.000.000	35,00
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 (ARTAŞ)	240.000.000	264.000.000	30,00
SOYAK PARK APARTS - SOYAK EVO STAR	72.904.525	102.312.000	26,10
MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00
SARPHAN FİNANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50
BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00
METROPOL İSTANBUL	245.292.498	500.971.500	43,15
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50
SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00
EVORA İSTANBUL & EVORA İSTANBUL MARMARA	96.510.000	317.503.000	32,00
DUMANKAYA MİKS	45.442.000	82.502.500	30,50
KUASAR İSTANBUL	237.485.823	360.183.178	50,00
AYAZMA 2.ETAP	110.649.748	165.100.000	26,00
ATAŞEHİR 1.KISIM, 5.BÖLGE *	10.860.000	52.200.000	36,00
SARIYER ZEKERİYAKÖY *	252.910.000	475.687.500	32,25
	<b>3.150.233.954</b>	<b>5.073.945.678</b>	
<b>Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)</b>			<b>35,06</b>

**Kaynak:** Şirket verileri

1. İstanbul Projesinde yalnızca 522/3 parsel yapı ruhsatını almamıştır.  
(\* ) Sözleşmeleri Mayıs 2012'de imzalanmış Ataşehir 1.Kısım 5.Bölge Projesi ve sözleşmesi Temmuz 2012'de imzalanan Sarıyer Zekeriyaköy projeleri için inşaat izni henüz alınmamıştır.

**ŞPTG:** Şirket Payı Toplam Geliri

**ŞPGO:** Şirket Payı Gelir Oranı



## TAMAMLANAN GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİ

Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	Proje Sonunda
ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.749.104
KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	181.443.067
IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.006.598
AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	219.096.845
KÖRFEZKENT STAGE 1	11.380.501	15.254.000	16,00	17.260.313
UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	214.907.275
MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	472.806.724
SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.945.970
NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
MISSTANBUL	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 PROJEC	12.000.000	67.515.000	38,58	87.123.867
ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.646	10.065.000	30,50	13.624.442
BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	50.466.805
ERGENE VADİSİ	23.935.425	31.000.000	25,00	41.613.162
SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	127.463.845
İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
	<b>786.475.212</b>	<b>1.365.330.000</b>		<b>1.993.201.366</b>
<b>Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)</b>			<b>34,48</b>	

### 1.3.2. 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-alt ve alt 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.
- Söz konusu model ile geliştirilen projelerde, proje finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dahil 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 alt ve alt 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 Şirket sorumludur.

Şirket 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.



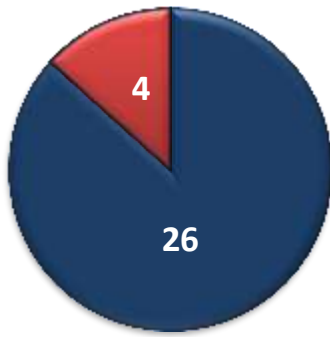
Emlak Konut 2004 yılından bu yana 13 Kamu İhale Kanunu Modeli Konut projesinin ihalesini gerçekleştirmiştir. Bu projelerin 9 tanesi tamamlanmıştır ve diğer 4 proje için inşaat çalışmaları devam etmektedir. Tamamlanan 9 KİK projesinde toplam 4903 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmiştir. Tamamlanan Kamu İhale Kanunu Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Körfez Kent 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 4 KİK projesinde toplam 4384 adet satılabilir bağımsız ünite üretilecektir. Yapı ve inşaat imalatlarına devam edilmekte olan Kamu İhale Kanunu Konut Projelerinin ana dökümleri ise şöyledir; Tuzla Emlak Konutları 1, Tuzla Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 2, Alemdağ Emlak Konutları'dır.

Gebze Emlak Konutları 1 projesinin geçici kabulü yapılmış olup Geçici Kabul Tutanağı 09.08.2012 tarihinde, Körfezkent 2 projesinin geçici kabulü yapılmış olup Geçici Kabul Tutanağı 09.08.2012 tarihinde onaylanmıştır.

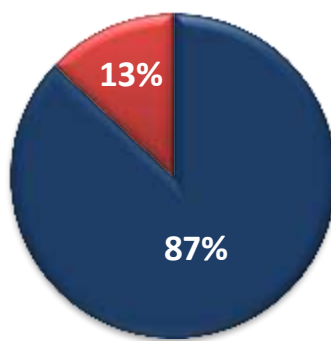
### Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı

#### İş Modeline Göre Projelerin Toplamı



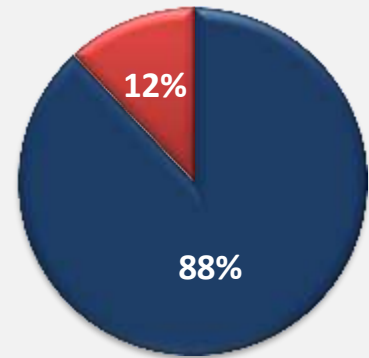
■ Gelir Paylaşımı Modeli  
■ Kamu İhale Kanunu

#### Projeler Toplamı



■ Gelir Paylaşımı Modeli  
■ Kamu İhale Kanunu

#### İhale edilen projelerdeki toplam arsa alanı: ~ 2.36 milyon m<sup>2</sup>



■ Gelir Paylaşımı Modeli  
■ Kamu İhale Kanunu

Kaynak: Şirket verileri, 30.09.2012 itibarıyla

#### 1.4. Yönetim ve Denetim Kurulları

Şirketimizin en önemli idari unsurları olan Yönetim ve Denetim kurulumuz ilgili kanuni düzenleme ve ana sözleşme hükümlerine göre tüm menfaat sahiplerinin haklarına da azami özen göstererek stratejik kararlar alır. Kurumumuzun uyması gereken düzenlemeler gereği, 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren, SPKr.nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği uyarınca, esas sözleşmede düzenlemenin yapılmasını müteakip 19 Nisan 2012'de yapılan genel kurul toplantısı ile yönetim ve denetim kurulları yeniden belirlenmiştir.

### 1.4.1. 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 hedeflemiştir.

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.

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.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 19 Nisan 2012 tarihinde yapılan 2011 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

İsim	Görev	Meslek	Yönetim Kurulunda Temsil Ettiği Hissedar	Yönetim Kurulu Görevi Başlangıcı
<b>Ertan YETİM</b>	Başkan	İnşaat Mühendisi	TOKİ	2005
<b>Veysel EKMEN</b>	Başkan Vekili / Bağımsız Üye	Mali Müşavir	Bağımsız	2011
<b>Murat KURUM</b>	Üye / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	TOKİ	2009
<b>Ali Seydi KARAOĞLU</b>	Üye	İşletme	TOKİ	2011
<b>M. Ali KAHRAMAN</b>	Üye	Şehir ve Bölge Plancısı	TOKİ	2011
<b>M. Haluk SUR</b>	Bağımsız Üye	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız	2009
<b>Volkan Kumaş</b>	Bağımsız Üye	Avukat	Bağımsız	2012

Şirketimizin 19.04.2012 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda seçilen Yönetim Kurulumuzun ilk toplantısındaki müzakere ve oylama sonucunda;

TTK.'nin 318'inci madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na **Ertan YETİM**'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye **Veysel EKMEN** 'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine **Murat KURUM**, **Mehmet Ali KAHRAMAN**, **Ali Seydi KARAOĞLU**, **Muhammet Haluk SUR** ve **Volkan KUMAŞ**'in seçilmelerine,

**Ertan YETİM**, **Veysel EKMEN**, **Murat KURUM**, **Mehmet Ali KAHRAMAN**, **Ali Seydi KARAOĞLU**, **Muhammet Haluk SUR** 'un uhdesinde bulunan 1. derece imza yetkilerinin devamına,

**Volkan KUMAŞ**'a 1. derece imza yetkisi verilmesine, bu hususların tescil ve ilan edilmesine, karar verilmiştir.

## 1.4.2. Denetim Kurulu

### Denetim Kurulu

- Şirketin faaliyetlerini denetler.
- 3 üyeden oluşmaktadır.

Şirketimiz ana sözleşmesinde belirtildiği üzere görev alacak denetçilerin, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatından belirtilen şartlara haiz olması zorunludur. Genel Kurul pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere üç denetçi seçer. Denetim kurulumuz işletme faaliyetlerini kanun, yönetmelik ve şirket iç düzenlemeleri çerçevesinde denetleyerek faaliyetlerin daha sağlıklı yürütülmesini sağlar. Denetim kurulumuzun faaliyetleri işletmemizin tüm işlevlerini ve süreçlerini içerir.

Denetçilerin yarısından bir fazlasının T.C. vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanununun ilgili maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

Şirketimizin 19 Nisan 2012 tarihinde yapılan 2011 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Denetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

Denetçi	Mesleği / Görevi	Seçildiği Tarih
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	İşletme / Üye	19.04.2012
Uğur Dülekarp	Basın Müşaviri / Üye	19.04.2012
Ayşe Arzu Özçelik	Yüksek Mimar / Üye	19.04.2012

## 1.4.3. 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.

Değişen sistemik ve sistemik olmayan karar alma süreçleri ve yönetsel yapının sürekli iyileştirmesi esasını benimsemiş olan üst yönetici kadromuz idari uygulamalarında bu hususa ayrıca özen göstermekte, sürdürülebilir bir işletme yönetimini benimsemektedir.

## 1.5. Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

Kurumumuzun 19 Nisan 2012 gerçekleştirdiği genel kurulda karara bağlanması sonucu pay sahiplerimize aşağıdaki tabloda belirtilen kar payı dağıtımı 30 Nisan 2012 tarihi itibarıyla yapılmıştır.

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	12.017.142,95	0,047429240985520	4,7429240985520
	B	106.555.959,52	0,047429240985520	4,7429240985520
	<b>TOPLAM</b>	<b>118.573.102,46</b>		
NET	A	12.017.142,95	0,047429240985520	4,7429240985520
	B	106.555.959,52	0,047429240985520	4,7429240985520
	<b>TOPLAM</b>	<b>118.573.102,46</b>		

DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI			
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	84.449.206,64	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)	0,40

Emlak Konut GYO A.Ş. ortaklarına kar dağıtımı konusunda gerekli hassasiyeti göstermeyi ve ilgili düzenlemelere uymayı kendisine prensip edinmiştir. Sermaye Piyasalarında 'kar payı/temettü' verimi kavramına önem vermekte olup şirket değerlemesinde temettü veriminin riskiz alternatif yatırım verimine göre yüksek olması için çaba göstermektedir. Kar dağıtım esaslarımız aşağıda ifade edilen mevzuata ve işletmemiz ana sözleşmesine uygun olarak gerçekleştirilmektedir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 31. maddesinde; Şirket kar dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirketin 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.





Ayrıca konu ile ilgili 11.10.2010 tarihli 54 (143) sayılı “Temettü Dağıtımı hakkındaki Yönetim Kurulu Kararı”nda “Şirket Esas Sözleşmemizin 31. maddesi hükmü de göz önünde bulundurularak Şirketimiz temettü dağıtımının; Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında

Tebliğ hükümleri ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 15. Maddesinde belirtilen “...Halka açık anonim ortaklıkların esas sözleşmelerinde birinci temettü oranının gösterilmesi zorunludur. Bu oran, Kurul tarafından belirlenecek ve tebliğlerle ilan edilecek miktardan aşağı olamaz.....” hükmü gereğince, SPK tarafından ilgili hesap dönemi için belirlenen en az asgari kar dağıtım oranı tutarında yapılmasına, karar verilmiştir.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Şirketimizin kar dağıtımı konusunda imtiyazı bulunmamaktadır.

Günümüzde özellikle, hisse senedi yatırımcısı veya şirket ortakları için çok önemli bir değerlendirme unsuru olan ‘kar payın’ dağıtılmasında gerekli özen gösterilerek ilgililerin gelir sağlanması da hedeflenmektedir. Şirketimiz, kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım zorunluluğunu dikkate almakta, kar dağıtım politikasını da söz konusu ilkelere uyum çalışmaları çerçevesinde uygulamaya özen göstermektedir.

Kar dağıtım politikamızın detaylı esasları internet sitemizde mevcuttur. 2011 yılına ait kar dağıtımı ile ilgili KAP’ta ve internet sitemizde bilgilendirme yapılmıştır.

## 2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi

Şirketimiz sürekli iyileştirme ve yenileme ilkesini benimsediğinden olabilecek risk ve getiri fırsatlarını bu çerçevede analiz edip değerlendirmektedir.

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.

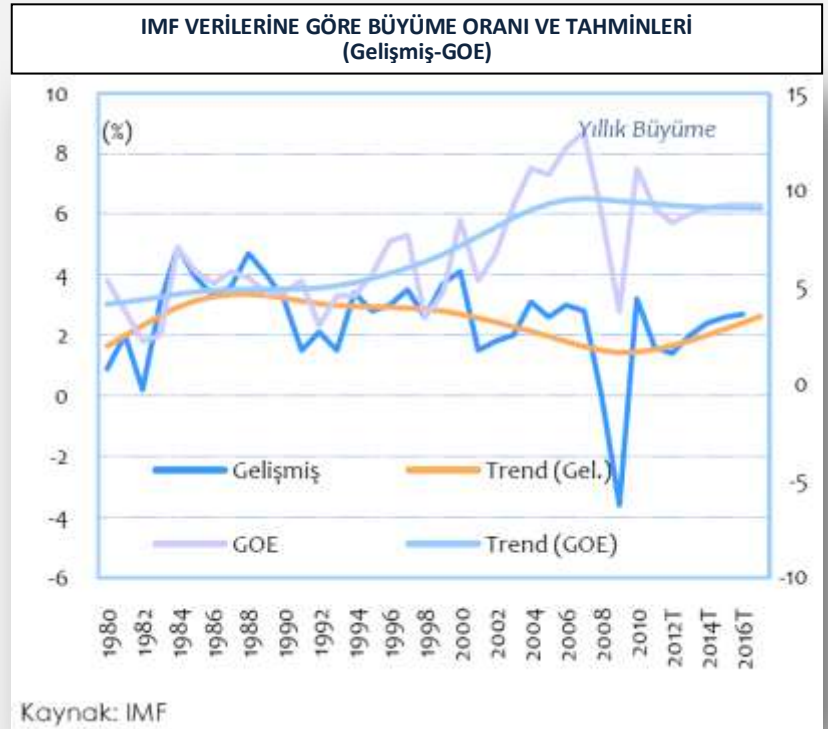
## 2.1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

2008 krizinden bu yana yaklaşık dört yıl geçmesine rağmen, ekonomik toparlanmanın sanıldan daha uzun ve zor bir süreç olduğu anlaşılmıştır. Krizin ilk yıllardaki yıkıcılığı ve şaşkınlığı atlatılsa da özellikle gelişmiş ülke ekonomilerindeki kırılma devam etmektedir. Özellikle AB içindeki sorunlu ülkelerde kriz sadece ekonomik olmaktan çıkıp siyasi ve sosyal bir boyut kazanmıştır.

Kriz sonrası alınan 'kemer sıkma politikaları' ve düşen talebe bağlı olarak ülke büyümeleri önemli ölçüde daralmış(hatta bazılarında önemli ölçüde eksiye geçmiş) bununla istihdam ve harcamalar üzerine etkisi negatif olmuştur.

Batı ekonomilerinde yaşanan büyüme sorunlarının yanı sıra AB'de yaşanan ve giderek kronik hal alan borç krizi etkilerini de iyiden iyiye hissettirmiş ve AB ekonomisi 2012 yılının ilk yarısı sonu itibarıyla hala istenen toparlanmayı yaşamamıştır.

Dünya ekonomisi yaşadığı sıkıntılara bağlı olarak bir arayış içinde olup bu sürecin getirdiği sancılı dönem özellikle batı iktisadi hayatını olumsuz olarak etkilemeye devam etmektedir. Özellikle AB güney bölgesindeki (Yunanistan, İspanya, İtalya, Portekiz gibi) ülkeler finansal ve ekonomik rahatsızlıkların arttığı noktalar olma özelliğini korumuşlardır.

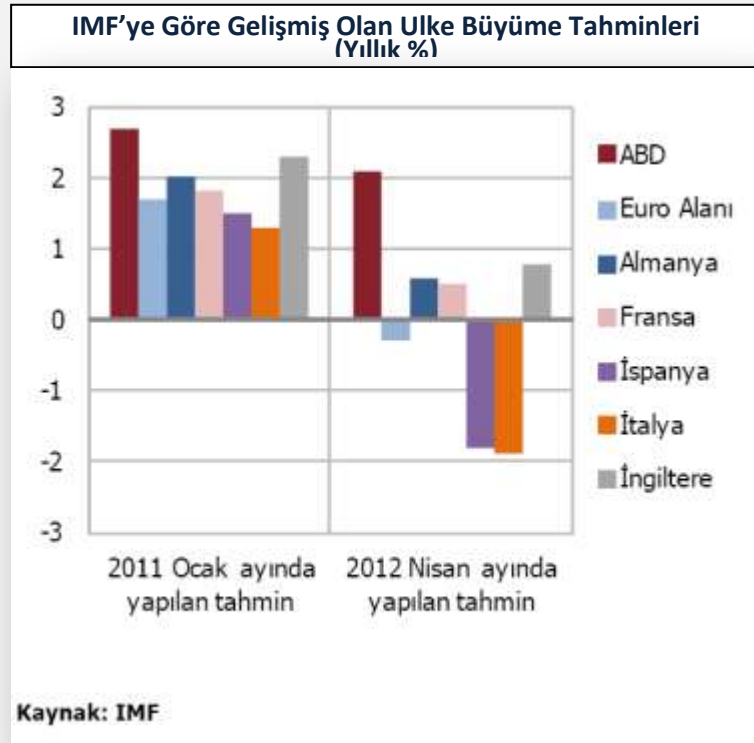




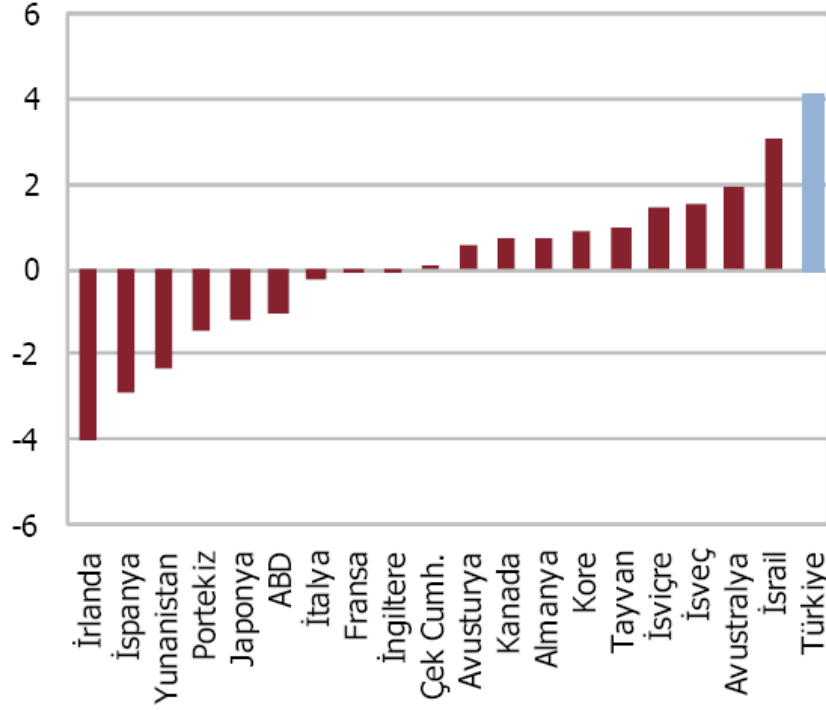
ABD ekonomisi AB ekonomisine nazaran göreceli bir iyilik içinde olmakla beraber özellikle 2012 yılının ilk yarısındaki mali konsolidasyon, ihracat ve istihdamda hedeflenen noktalara ulaşamamıştır. Ancak konut sektöründe gözle görülür bir toparlama yaşayan ABD ekonomisi bu anlamda batılı ülkelere örnek olmuştur.

Euro birliğine dâhil olan AB ülkelerinin kamu borçlarını sürdürebilme endişeleri, ABD ekonomisinde istihdam ve büyümede istenilen sonuçların alınamaması küresel büyümenin 2012

yılında da yetersiz kalacağı, bazı AB ülkelerinde de durgunluğun devam edebileceği rahatlıkla söylenebilir.



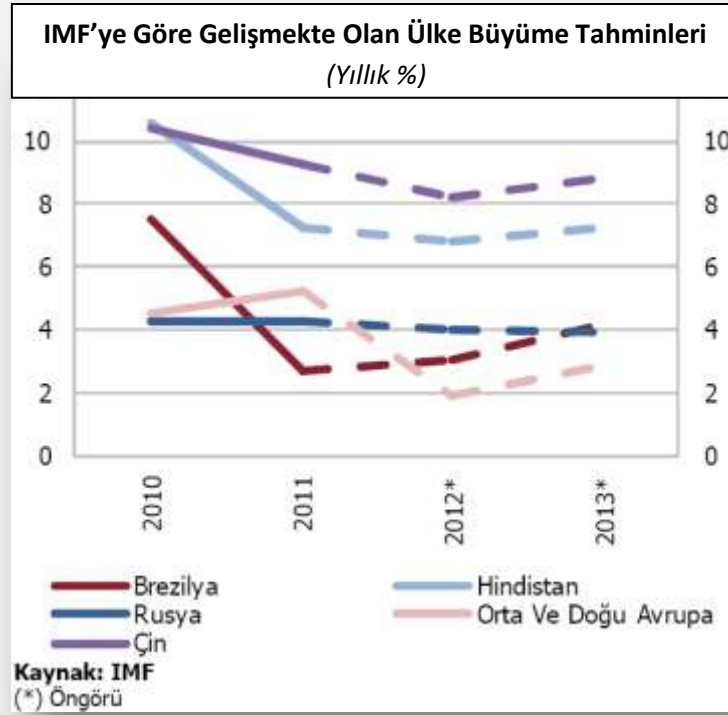
**Seçilmiş Ülkelerde Yıllık Ortalama İstihdam Artışı (2007-2011)**  
(Yıllık ortalama %)



**Kaynak: IMF WEO, TUİK**

(1) Yıllık ortalama istihdam artışı doğal logaritma farkları alınarak hesaplanmıştır. İspanya, Yunanistan, Çek Cumh., Tayvan, Kore, İsrail ve İtalya için 2011 verileri tahmindir.

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



Özellikle krizden sonra dünya ekonomisinin büyüme motoru haline gelmiş olan Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin ve Türk ekonomilerinde de 2012 yılı itibarı ile büyümede hız kesme gözlenmeye başlamıştır. Yumuşak iniş olarak nitelendirebileceğimiz bu süreç çerçevesinde IMF 2012 yılı yıllık tahminlerini aşağı yönlü revize ederek; Çin için %8, Hindistan için %6.1 ve Brezilya içinse %2.5'e çekmiştir. Türk ekonomisi için ise OECD Temmuz ayında yaptığı değerlendirmede 2012 yılı için büyüme tahminini %3.3 olarak açıklamıştır.

Türk Ekonomisinin son yıllarda sergilediği 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 özellikle AB ile karşılaştırıldığında daha pozitif bir ayrışma göstermektedir.

Borç ödeme gücünü gösteren 'kredi derecelendirme' notları ise özellikle 2008 krizinden sonra tartışma konusu olmuş, pek çok ülkenin olması gerekenden yüksek notla değerlendirildiği, düşük nota sahip olan bazı ülkelerin ise daha yüksek bir notla değerlendirilmesi gerektiği finansal piyasalarca dile getirilmiştir. Not artırımını konusunda oldukça çekinden davranan kredi derecelendirme kuruluşlarından Standard and Poor's 19 Eylül 2011'de ülkemizin yerel para cinsinden, uzun vadeli kredi notunu BBB- derecesine yükseltirken görünümü de pozitifçe çekmiştir. Uzun vadeli yabancı para cinsinden ise kredi notumuz ise BB olarak kalmıştır.

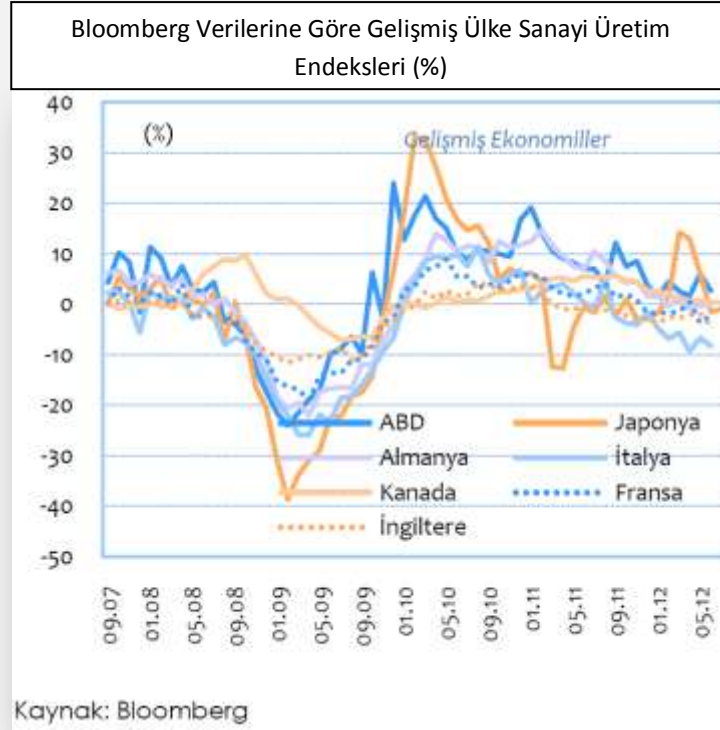
**Tablo 1 - Türkiye ve seçilmiş ülkelerin kredi derecelendirme notları**

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

Finansal piyasaların risk değerlendirmesi anlamında kredi derecelendirme kuruluşlarına göre çok daha olumlu değerlendirerek 'yatırım yapılabilir' ülke olarak değerlendirdikleri ülkemizi yakın bir gelecekte kredi derecelendirme kuruluşlarının da not olarak bu seviyeye getirmeleri olasıdır.

Yabancı para cinsinden de 'yatırım yapılabilirlik' sınırının hemen altındaki notumuzun yakın bir gelecekte yükselmesi durumunda yabancı yatırımcıların Türkiye'ye ilgisinin daha da artacağı aşikârdır. Özellikle daha uzun vadeli fon girişi ve doğrudan sermaye yatırımları açısından not artırımının etkisi oldukça pozitif olacaktır.

Dünya ekonomisi için sorunların bittiğini söylemek çok zor görünmekle birlikte 2008 yılındaki küresel krizin ilk başlarındaki kadar da kötü olduğunu da ifade etmekte güçtür. Ancak dengesizliklerin ve olası risklerin ciddi olarak takip edilmesi gereği ortadadır. Büyüme ve işsizlik konusunda öncü bir gösterge olarak nitelendirebileceğimiz sanayi üretim endeksleri de söz konusu dengesizliği gösterir bir şekilde dalgalanmaktadır.



2008'den bu yana gözlemlenen para politikaları ağırlıklı ekonomik kriz çıkış reçeteleri varlık fiyatlarında artış sağlasa da istihdam ve büyüme konusunda başarılı olamamıştır. Para bolluğunun sürmesi finansal piyasalar ve buradaki aktörler açısından hayati bir önem taşımaya başlamış bu varsayımın politika ve varlık fiyatları belirlenir olmuştur.

Özellikle ABD ve AB ülkelerinde para politikalarının yanı sıra alınması gereken yapısal önlemlerin gerekliliği de ortadadır.

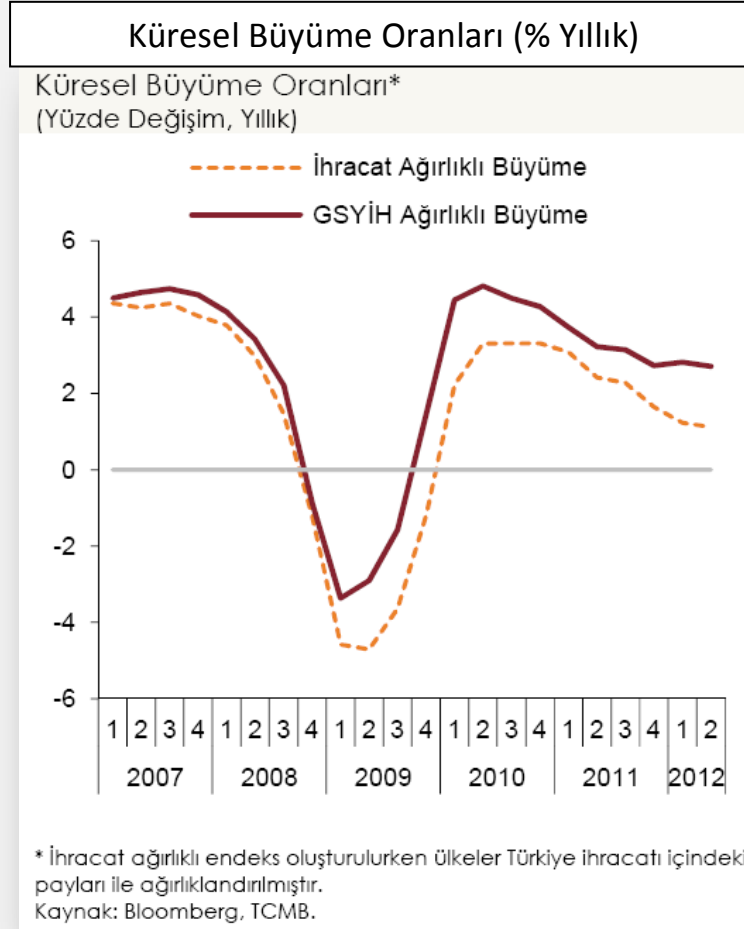
Dünya ekonomisi ile ilgili yukarıda özetlenen nedenlerden dolayı, işletme yönetimlerimiz de her türlü riski değerlendirecek yönetsel çalışmaların dikkatle takibi ve yönetilmesi konusunda gerekli hassasiyeti göstermektedir.

## 2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Türkiye'nin 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.

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. Geçtiğimiz yıl %8.5 büyüyen Türk ekonomisi özellikle 2008 krizinden sonra gösterdiği performansı ile yabancı yatırımcılarında ilgisini çekmiştir.

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



2012 yılında da ülkemizde büyümenin süreceği hem yabancı kuruluşlar hem de hükümetimiz yetkililerince ifade edilmektedir. Ancak uygulanan ekonomik bir önlem gereği, cari açığı azaltma, kalıcı ekonomik istikrarı sağlama ve olası dış şoklar karşısında hazırlıklı olma amacıyla 2011'den beri Merkez Bankamız başta olmak üzere hükümetimizin aldığı önlemlerle büyüme hızı kontrollü olarak azaltılmaya başlanmıştır.

Özellikle çok hızlı artan iç talebin yarattığı enflasyonist etki ve cari işlem açığının olası negatif etkilerini önlemek amacıyla alınan tedbirler 2012'nin ilk üç çeyreğinde etkisini göstermiş, ekonomide bir tür yumuşak iniş gerçekleşmiştir.



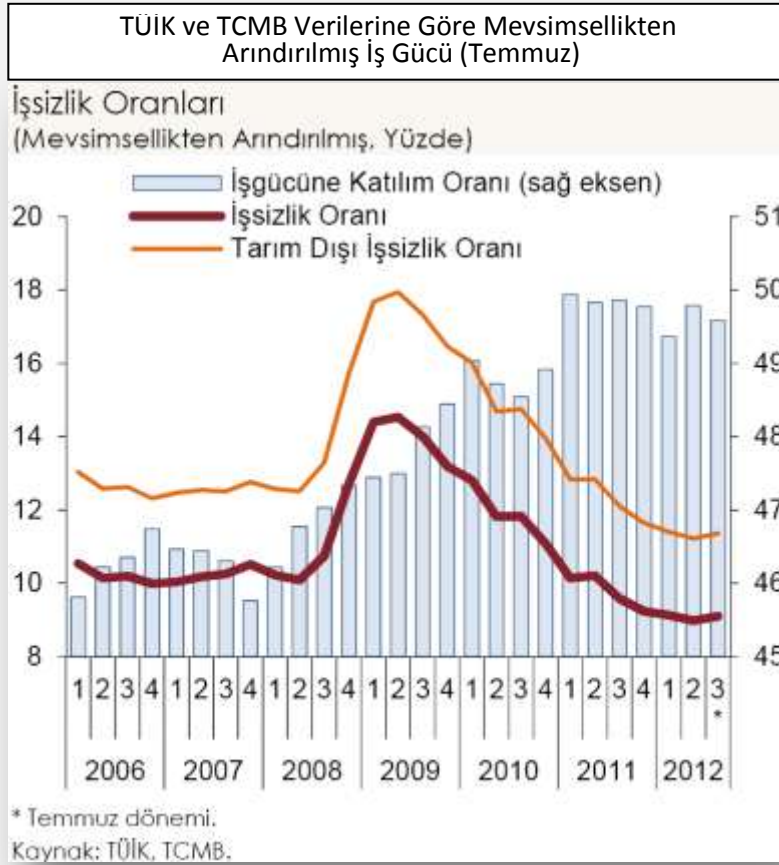
### Türkiye Ekonomisi ve İktisadi Faaliyetlerde Büyüme (TÜİK Verilerine Göre)

Dönemler	GSMH	İmalat Sanayi	Mali Hizmetler
2011 Yılı 1.Çeyrek	11.9	14.9	10.0
2011 Yılı 2.Çeyrek	9.1	9.1	9.2
2011 Yılı 3.Çeyrek	8.4	9.2	12.9
2011 Yılı 4.Çeyrek	5.2	5.2	6.8
2012 Yılı 1.Çeyrek	3.3	2.8	4.5
2012 Yılı 2.Çeyrek	2.9	3.4	3.6

9 Ekim 2012 tarihinde Başbakan Yardımcısı ve Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Sayın Ali Babacan'ın açıkladığı orta vadeli programda (OVP) ekonomiyi kontrollü bir biçimde soğutarak olası risklerin azaltılması konusunda bazı makroekonomik rakamların gözden geçirildiğini açıklamıştır. Buna göre 2012 yıl sonu büyüme hedefi %3.2, 2013 yılında ise %4 öngörülmüştür. Büyüme rakamlarında 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.

2002'den bu yana sağlanan istikrar ve disiplini ekonomi yönetimi ile Türkiye Ekonomisi özenilen bir yapıya kavuşmuştur. Son on yılda ekonomide önemli bir gösterge olan faizlerdeki düşüşte ekonomiye olan güvenin daha da artırmakla kalmayıp, alternatif maliyetinde düşmesine neden olarak yatırım ve istihdam artışı üzerinde pozitif katkı da yapmıştır. Para politikaları konusunda da oldukça başarılı bir yönetim sergileyen Merkez Bankamız, gelişmekte olan (üst ekonomik yapıdaki) pek çok ülkeye de ilham vermiştir. Öncü bir politika izleyen merkez bankamız büyüme ve istihdam verileri yanı sıra finansal istikrara da gerekli hassasiyeti göstermektedir. Bu bağlamda başta 'büyüme ve enflasyon' olmak üzere dikkatli izlenmesi gereken parametrelere gerekli müdahaleler de dikkatle izlenmelidir.

Ekonomideki istikrarlı ortamın en önemli etkisi belirsizliğin azaltılması olmuş bunun sonucu faizler de önemli gerilemeler sağlanarak alternatif maliyet aşağıya çekilmiştir. Bunun en tipik meyvesi de toplumun büyük bir kesimini ilgilendiren işsizlik rakamlarında kendini göstermiştir.

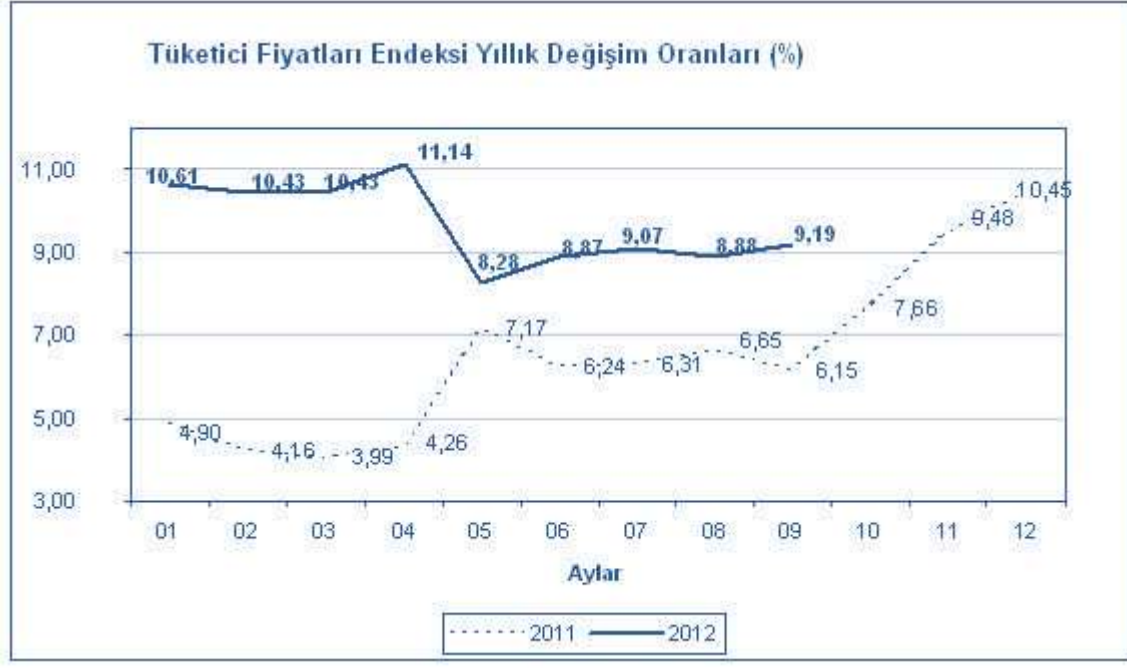


Dünya ekonomisindeki en önemli sorunlardan biri olan işsizlik sorunu başta gelişmiş ülkeler olmak üzere tüm ekonomiler için hem sosyal hem de finansal bir sorun olarak sürmekteyken Türkiye'deki işsizlik oranlarının düşüyor olması da sevindiricidir. 15 Ekim'de TÜİK'in yaptığı açıklamaya göre ülkemizdeki işsizlik oranı %8.4 iken aynı dönem itibarıyla AB de %10.7, Euro Bölgesinde %11.4, ABD ise %8.1 olarak gerçekleşmiştir.

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.

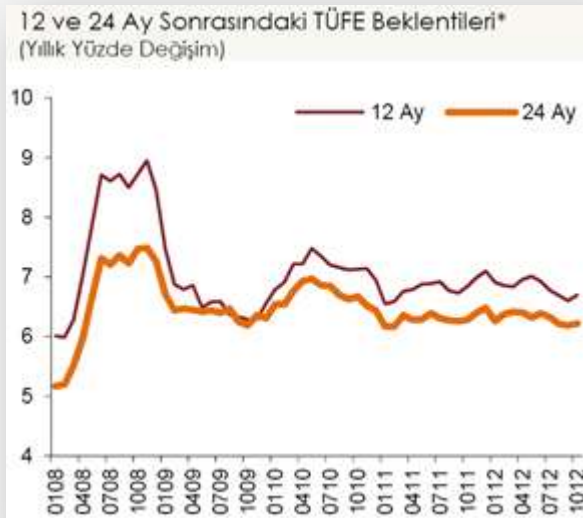
2012 yılı ilk dört aylık periyodunda %11'e yakın seyreden enflasyon Mayıs ayı itibarıyla %8'lere inmiş ancak üçüncü çeyrek de TÜFE bir önceki çeyreğe göre 0.32 puan artarak %9.19 olarak gerçekleşmiştir. Enflasyondaki bu katılığın temel nedeni olarak mevsim ortalamalarının üzerinde artan işlenmemiş gıda ile yine ortalamaların üzerinde artan petrol fiyatları gösterilebilir. Büyüme hızındaki yavaşlama enflasyona olumlu katkı yaratmıştır.

## TÜİK Verilerine Göre TÜFE Değişimi



22 Eylül 2012 tarihinde bütçe gelişmeleri ve ekonomik riskleri azaltmak amacıyla alınan, ÖTV ayarlamaları enflasyon üzerinde bir parça baskı oluştursalar da ekonomi yönetimin hassasiyeti ve özeni olumlu olarak karşılanmalıdır.

## TCMB Beklenti Anketi Verilerine Göre TÜFE



Özellikle ileriye yönelik enflasyon beklentilerinde alınan önlemlerin etkisi ile fazla bir artış gözlenmemiştir. Enflasyona karşı para ve maliye politikalarının eş güdümlü kullanılması konuyla ilgili hassasiyeti de göstermektedir. Bu politikaların yansıması olarak düşünebileceğimiz OVP da ise yıl sonu enflasyon %7.4, 2013 yılında ise %5.3 olarak tahmin edilmektedir.

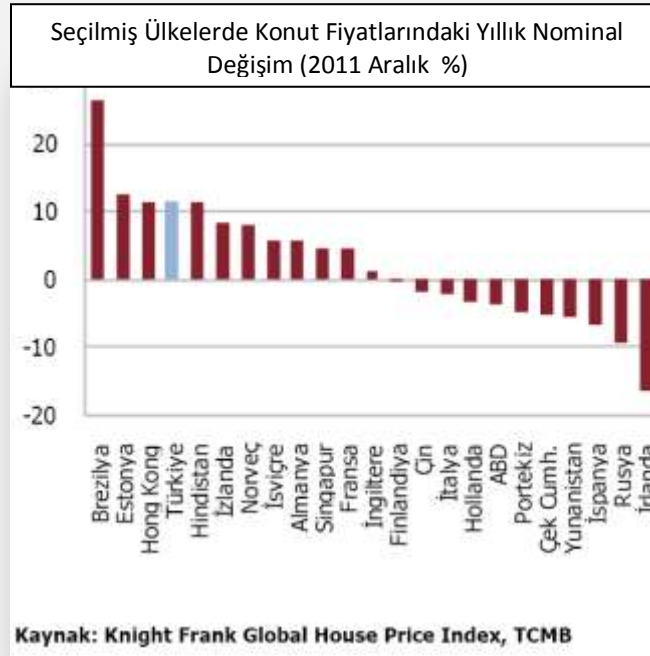
### 2.3. Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi

İnşaat sektörü ve alt birleşenleri ekonominin en önemli itici güçlerindedir. Gerek yarattığı katma değer gerekse istihdam artırıcı etkisi ile ülke büyümesi ile doğrudan ilişki içindedir. Dolayısıyla inşaat 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.

#### GSMH ve İnşaat-G.Menkul Sektöründeki Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre)

DÖNEMLER (ÇEYREK )	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME HIZI (%)	GAYRİMENKUL KİRALAMA-İŞ FAALİYETLERİ SEKTÖRÜ BÜYÜME HIZI(%)	GSMH BÜYÜME HIZI (%)
2011 1.Çeyrek	15.3	10.4	11.9
2011 2.Çeyrek	13.0	7.2	9.1
2011 3.Çeyrek	10.2	10.2	8.4
2011 4.Çeyrek	7.0	9.2	5.2
2012 1.Çeyrek	2.7	7.0	3.3
2012 2.Çeyrek	0.5	7.1	2.9

Batılı ekonomilerde ekonomik krizin ve durgunluğun en çok yaraladığı sektör olarak dikkati çeken inşaat ve gayrimenkul sektörü gelişmekte olan bazı ülkelerde son yıllarda daha çok ivme kazanmıştır. Bunun en tipik göstergesi de konut fiyatlarındaki değişimdir. Bu bağlamda en önemli cazibe merkezlerinden biriside Türkiye ve özelinde İstanbul olmuştur.



Ülkemizin ana büyüme motorlarından olan inşaat ve tamamlayıcı sektörlerindeki büyüme veya yavaşlama ülke ekonomisinde de kendisini aynı yönlü olarak hissettirmektedir. Büyümedeki kontrollü yavaşlama inşaat sektöründe de etkisini gösterecektir. Ancak mevcut devam eden inşaatlar ve nüfusa bağlı doğal talep, mütekabiliyet ve kentsel dönüşüm çalışmalarının devam edecek olması bu etkiyi azaltacaktır.

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 3 gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermektedir.

<b>Türkiye de Konut Satışları ve Üç Büyük İl (TÜİK Verilerine Göre - Adet)</b>			
<b>DÖNEMLER (ÇEYREK )</b>	<b>Türkiye Geneli</b>	<b>İstanbul</b>	<b>Üç Büyük İl (İst.-İzm.-Ank.)</b>
<b>2011 1.Çeyrek</b>	91.071	18.768	39.501
<b>2011 2.Çeyrek</b>	107.308	22.343	46.432
<b>2011 3.Çeyrek</b>	101.754	18.494	40.445
<b>2011 4.Çeyrek</b>	118.867	24.245	49.547
<b>2012 1.Çeyrek</b>	96.092	20.778	40.768
<b>2012 2.Çeyrek</b>	106.035	23.040	45.201

2012 2. çeyreğini takiben konut satışlarının artış trendine girmesi, markalı ve özellikle yabancı yatırımcıların ilgisini çeken projelerin artması, mütekabiliyet yasasının yavaş yavaş uygulamaya başlanması ve piyasada hissedilmesiyle açıklanabilir.

Yabancılara taşınmaz satışı ve mütekabiliyet düzenlemelerin (18 Mayıs 2012 Tarih 28296 sayılı resmi gazete de yayımlanmış ve yürürlüğe girmiş olan 6302 sayılı) ve kanunun etkileri özellikle 3'cü ve 4'cü çeyrekte daha da artabileceği unutulmamalıdır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bu kararı doğrular nitelikteki rakamları ise şöyledir; Ağustos ayından Ekim ayının son haftasına kadar toplam 1 milyon 162 bin metrekare büyüklüğünde 2.578 taşınmaz yabancılara satılmıştır.<sup>1</sup> Kamu kurumlarından izin bekleyen satışlarında yılsonuna doğru onaylanması beklendiğinden rakamın daha da büyümesi kuvvetle muhtemeldir.

<sup>1</sup> 26.10.2012 Hürriyet Gazetesi

<b>Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları</b> <i>(Hazine Verilerine göre)</i>		
<b>DÖNEM (ÇEYREK)</b>	<b>YABANCILARA G.M SATIŞI (mil. \$)</b>	<b>DOĞRUDAN YABANCI SERMAYE GİRİŞİ (mil. \$)</b>
2011 1.Çeyrek	461	125
2011 2.Çeyrek	781	215
2011 3.Çeyrek	264	162
2011 4.Çeyrek	507	54
2012 1.Çeyrek	557	149
2012 2. Çeyrek	743	35

2012 yılının ilk yarısında mütekabiliyet yasasının henüz onaylanmadığı ve yeni çıkarıldığı dönemlerde bile yabancıların taşınmazlara yatırdıkları para tutarı aynı dönemde ülkemize giren doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının yaklaşık 21 katı olmuştur.

Yurt dışında yaşanan düşük faiz ve para bolluğunun sürecekte olmasının yarattığı potansiyel olarak daha kârlı ülkelere yatırım yapma anlayışı da Türkiye'nin çekim merkezi olmasını sağlamaktadır. Gayrimenkul sektörü de bu tip yatırımlardan payına düşeni alacaktır. Özellikle yabancıya mülk satışı ve olası not artırımlarıyla 2012 yılının son çeyreği ve 2013 yılının ilk yarı itibarıyla yatırım miktarında gözle görülür bir artış olabilir.

### **2.3.1. Gayri Menkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi**

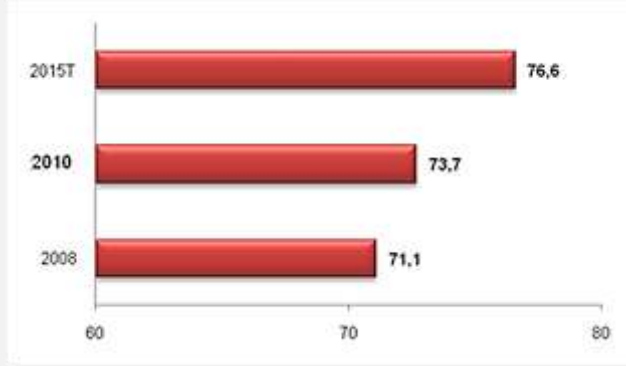
Bu bölümde ülkemize has demografik, finansal ve yapısal özelliklerin sektöre ve işletmemize etkilerine ait kısa bir analiz yapılacaktır.

#### **2.3.1.1. Demografik Özellikler**

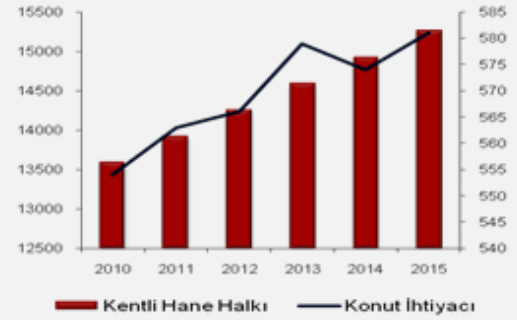
Türkiye'de konut sektörünün canlı olması en önemli nedenleri olarak şehirleşme ihtiyacı ile nitelikli konuta olan talep başta gelmektedir. Özellikle başta İstanbul olmak üzere, Ankara ve İzmir'e gelen göçle bu şehirlerin cazibe merkezi olması büyük şehirlerde talebi canlı kılmaktadır. Öte yandan ülkenin demografik özellikleride doğal bir konut talebi yaratmaya devam etmektedir. Finansman maliyetinin düşmesi, kredi olanaklarının artmasında son on yıllık dönemde konut sektöründe canlılığı tetikleyen unsurlar olmuşlardır.

Türkiye'de 2010-2015 yılları arasında artan nüfus, hızlı kentleşme ve hane halkı yapısındaki değişim kaynaklı konut ihtiyacının 3,4 milyon seviyesinde olması beklenmektedir. Ülkemizin 2050 yılındaki olası nüfusu ise 94,5 milyon kişi olarak tahmin edilmektedir. Nüfusun en etkin olarak ekonomik faaliyetlerini katıldığı kabul edilen aralığı olan 15-64 yaş arası kişilerin oranı toplam nüfusun %67,4'üne karşılık gelmektedir. Diğer yandan, nüfusun yarısı 29,2 yaşının altında olması ekonomik aktivitelerdeki demografi potansiyelini gözler önüne sermektedir.

TÜİK Verilerine Göre Nüfus Projeksiyonu (Milyon Kişi)



TÜİK Verilerine Göre Hane Halkı/Konut İhtiyacı Tahmini



### 2.3.1.2. Finansal Özellikler

Ekonomide sağlanan yapısal düzenlemeler neticesinde tüketicilerin ileriye doğru tahmin yapma olasılığının artması, belirsizlik unsurlarının azalması, sağlanan istikrar ve uzun vadeli konut finansman sistemlerinin yaygınlaşması, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ekspertiz ve değerlendirme şirketleri ile kredi kuruluşları ve SPK –BDDK gibi kamu otoritelerinin düzenlemeleri ile daha kurumsal bir yapıya bürünmesi de konut sektöründe finansal ve hukuki bir düzen getirmiştir.

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 İnşaat, gayrimenkul sektöründe ciddi bir canlanma yaşanmıştır.

Özellikle ertelenen talep ve nüfusun artışına bağlı doğal ihtiyaçlarla birleşen konut alma gereği mali kesimden kredi desteği ile hızla büyümüştür.

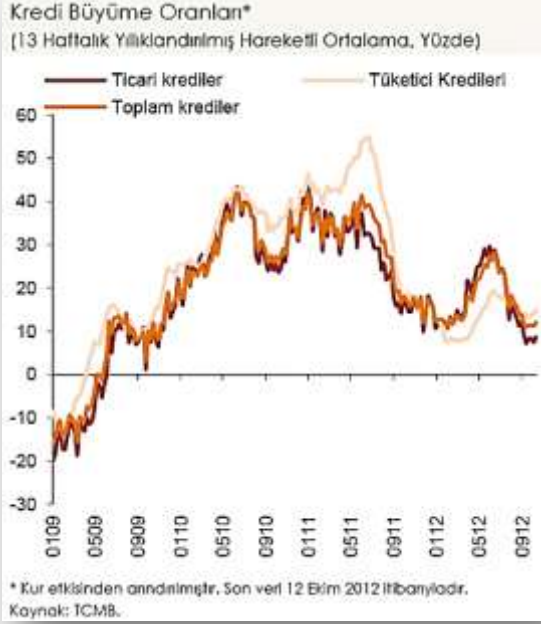
TCMB Verilerine Göre TL Faiz Oranları



Ancak 2011 sonu itibarıyla ekonomide aşırı ısınmanın yaratabileceği risklere karşı, 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 2012’in ilk yarısında hafif bir gerileme yaşanmıştır.

Alınan önlemlerin en somut etkisi ise mali sektörden sağlanan kredi maliyetlerinin artması sonucu talebin düşmesidir. 2012 son çeyreğinde daha dengeli bir talep ve büyümeye göre şekillendirilecek para politikası sonucu daha istikrarlı bir gayrimenkul talebi gözlenebilir.

### TCMB Verilerine Göre Kredi Büyüme



#### 2.3.1.3. Yapısal Özellikler

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.

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.

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.

### 3. Yönetim Kurulunun 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.



**01.01.2012 - 30.09.2012** tarihleri arasında **121** karar alınmıştır. **01.07.2012 - 30.09.2012** tarihleri arasında ise **41** 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.

Yönetim Kurulumuz tüm paydaş ve menfaat sahiplerinin çıkarlarını gözetip, sosyal sorumluluk ilkesine de bağlı kalarak işletmemizin gelişmesi amacıyla çalışmalarını sürdürmektedir.

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

Yönetim kurulumuz ilgili mevzuat, şirket düzenlemeleri gereği faaliyetlerine devam etmiş olup ilgili dönemde yapılan faaliyetlerin anlatımı aşağıda bulunmaktadır.

### **3.1. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler**

Şirketimiz aşağıda ifade edilen mevzuat değişikliği gereği ana sözleşmesinde tadilata giderek, yapılan değişikliklere bağlı olarak yapılması gereken işletme içi düzenlemeleri de genel kurul sonrası hayata geçirilmeye başlanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 22.02.2012 tarihli ve 15 sayılı kararı ile; Şirketimiz esas sözleşmesinin, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelerle uyumlu hale getirilmesi ve Şirketimiz esas sözleşmesinin diğer maddelerinin gözden geçirilmesi sonucu, Şirket esas sözleşmesinin 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 ve 35'inci maddelerinin tadil edilmesine ve esas sözleşmeye 23/A numaralı maddenin eklenmesine karar verilmiştir. Konuyla ilgili 22.02.2012 tarihinde 'kamuyu aydınlatma platformuna' özel durum açıklaması yapılmıştır.

Bunu takip eden süreçte 19 Nisan 2012 tarihinde şirket merkezimizde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantımız neticesinde; Şirketimizin ana sözleşmesinin, yönetim kurulunca 14 Mart 2012 tarih ve 017-030 sayılı kararı uyarınca belirtilen şekilde 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 ve 35'inci maddelerinin tadil edilmesine ve esas sözleşmeye 23/A numaralı maddenin eklenmesi konuya bağlanarak sözleşme tadili gerçekleştirilmiştir.

Konuyla ilgili 19 Nisan 2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a özel durum açıklaması yapılmıştır. Ana sözleşmenin tadil edilen maddeleri hem KAP hemde İnternet sayfamızda detaylı olarak mevcut olup, kamuoyuna duyurulmuştur.

## 3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler

Risk yönetimi modern işletme yönetimin en önemli unsurlarından biridir. Gerek sistemik gerekse sistemik olmayan risklerin her an değişebildiği günümüz dünyasında bu tip değişkenlerin önceden yorumlanması hayati bir değer taşımaktadır.

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek 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.

Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken bir süreç olduğundan hareketle risk anayasası ve altyapısı çalışmalarında devam etmektedir. Risk yönetimi gerek yeni 'Türk Ticaret Kanunu', gerekse yeni 'Kurumsal Yönetim' ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan 'Kurumsal Risk Yönetimi' ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

### 3.2.1. Yatırım Riski:

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

Kurumumuz, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul ile birlikte, Ankara, İzmir ve İstanbul'a yakın diğer şehirler İzmit 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.

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.

### 3.2.2. Piyasa Riski

En önemli sistemik risk unsurlarından biri olan piyasa riski grubu bir sermaye piyasası kurumu olmamız nedeniyle de dikkatli bir şekilde takip edilmektedir. İşletmemizin faaliyetleri esnasında ortaya çıkabilecek belli başlı piyasa riskleri ile ilgili olarak;

**3.2.2.1. Kur Riski:** 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. Bununla birlikte gerek doğrudan gerekse de dolaylı etkisi nedeniyle kur değişimleri izlenmektedir.

**3.2.2.2. Faiz Oranı Riski:** Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülükler etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. 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 olarak portföyümüz idare edilmektedir.

### **3.2.3. Kredi Riski**

Şirketimiz borçlanma politikası gereği yabancı kaynak kullanmamaktadır. Bu nedenle kredi riski çok düşüktür. Şirketimizin finansman ihtiyacı genellikle üretilen projelerden edinildiği için yabancı kaynak ihtiyacı yok denecek kadar azdır. Ancak olası faiz oranlarının artışı fon maliyetini artırması bakımından inşaat ve konut sektörü için sistemik bir risk oluşturmaktadır. (Özellikle talep kaynaklı)

### **3.2.4. Likidite Riski**

Şirketimizin likit 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 değerlendirebilmekteyiz.

### **3.2.5. 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.

## **3.3. Kurumsal Yönetim (Uyum ve İşleyişle İlgili Genel Bilgi)**

Şirketimiz genel yönetim prensipleri gereği gerek uygulamada gerekse mevzuat uyumunda 'Kurumsal Yönetim İlkelerine' uygulamayı ve etkin bir biçimde hayata geçirmeyi kendisine hedef olarak almıştır. Şirketimiz aşağıda ifade edilen mevzuat gereği 'Kurumsal Yönetim İlkelerine' uyumu zorunlu olan işletmeler grubundadır.

30.12.2011 tarihine kadar, Sermaye Piyasası Kurumunun, 11.10.2011 tarih, 28081 tarih (2.mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayınladığı 'Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin' tebliğde yer alan mevzuata göre aşağıda yer alan uyum süreci yönetilmiştir.

Daha sonra yapılan mevzuat değişikliği ile eski tebliğ yürürlükten kaldırılarak; Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Tebliğ) 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile Gelişen İşletmeler Piyasası ve Gözaltı Pazarında işlem görenler hariç, payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar (Borsa Şirketleri) için Kurumsal Yönetim İlkeleri belirlenmiş ve seçilen bazı ilkelerin zorunlu olarak uygulanması gerektiği hükme bağlanmıştır. Tebliğ'in 5'inci maddesi uyarınca Kurumsal Yönetim İlkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, Borsa Şirketleri, sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payların piyasa değerleri dikkate alınarak üç gruba ayrılmıştır.

Şirketimiz uygulama sınıfı bakımından birinci gruptaki işletmelerden olup, Kurumsal Yönetim İlkelerinden 1.3.1, 1.3.2, 1.3.7, 1.3.10, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.4.7,

4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.6.2, 4.6.4 numaralı maddelerini uygulamakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğümüzle ilgili bilgiler faaliyet raporumuzda belirtilmiştir.

Bu çerçevede tüm şirketimiz tarafından yukarıda ifade genel kurul yapılarak esas sözleşme tadilatı gerçekleştirilmiştir.

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemeler paralel olarak ana sözleşmenin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. (Tebliğ madde: 4.5 ana başlığı altında bulunan 'komiteler ve oluşumu')

30.12.2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren (Seri:IV No:56) ve 29.6.2012 tarih ve 28335 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren (Seri:IV No:60) sayılı,'Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına' ilişkin tebliğde değişiklik yapan düzenleme gereği 2012 yılı ilk altı aylık periyodunda yapılması mevzuat olarak zorunlu olan faaliyetler ile şirketimizin bu bağlamada yaptığı çalışmaların özeti aşağıda açıklanmıştır.

### **3.3.1. Kurumsal Yönetim Komitesi**

Şirketimizin 19 Nisan 2012'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Oluşturulması, Görev ve Çalışma Esaslarının Belirlenmesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin atanması hk. 30.04.2012 tarihindeki Toplantı Sonucu Yönetim Kurulu Tarafından karara bağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim komitemiz, kurumsal yönetime uyum ile birlikte aynı zamanda Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğde ifade edilen; '**Aday Gösterme Komitesi**' , '**Riskin Erken Teşhisi Komitesi**' ve '**Ücret Komitesi**' olarak da görev yapacaktır.

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 kulunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur.

Komitemizin çalışmaları ile ilgili çalışma esasları ile ilgili yapılan düzenlemenin 1. Maddesinde yer alan, husus görev tanımdır.

"Bu düzenlemenin amacı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulu bünyesinde kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin ("Komite") görev ve çalışma esaslarını belirlemektir."

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"i ile düzenlenen kurumsal yönetim ilkelerine

("Kurumsal Yönetim İlkeleri") uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlaveten, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Komite tarafından yerine getirilecektir.

Kurumsal Yönetim Komitemiz uhdesinde bulunan konularla ilgili çalışmalarını sürdürmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin üyeleri ve çalışma esasları KAP ve internet sayfamızdan kamuoyu ile paylaşılmıştır.

### Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
<b>Veysel EKME</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 KARAÖĞLU</b>	Y.K.Üyesi/Komite Üyesi	30.Nisan.2012

### 3.3.2. Denetim Komitesi

Şirketimizin 19 Nisan 2012'de yapılan genel kurulunu takiben, Denetim Komitesi'nin Oluşturulması, Görev ve Çalışma Esaslarının Belirlenmesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin atanması hk. 30.04.2012 tarihindeki Toplantı Sonucu Yönetim Kurulu Tarafından karara bağlanmıştır

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 kulunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur.

Komitemizin çalışmaları ile ilgili çalışma esasları ile ilgili yapılan düzenlemenin 1. Maddesinde yer alan, husus görev tanımdır.

Bu düzenlemenin amacı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulu bünyesinde 18.08.2010 tarih ve 43(111) sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulan Denetimden Sorumlu Komitenin ("Komite") görev ve çalışma esaslarını belirlemektir.

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirketin finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 17. maddesine uyumlu bir şekilde, Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya

açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup; her türlü iç veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

### Denetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
<b>Veysel EKMEN</b>	Y.K Bağımsız Üyesi/Komite Bşk	30.Nisan.2012
<b>M.Haluk Sur</b>	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	30.Nisan.2012
<b>Volkan KUMAŞ</b>	Y.K.Bağımsız Üyesi/Komite Üyesi	30.Nisan.2012

Denetim Komitemizde ilgili mevzuat ve iç düzenlemeler çerçevesinde kendisine verilen görevleri yerine getirmeye devam etmektedir.

Denetim Komitesi'nin üyelerinin görev ve çalışma esasları KAP ve şirketimiz internet sayfamız da kamuoyu ile paylaşılmıştır.

### 3.3.3. Pay Sahipleri ile İlgili Bilgiler

Anonim Ortaklıkta pay sahiplerinin sadece ekonomik bir değere olan ortaklıklarından söz edilemez aynı zamanda ortaklık hakkından doğan yönetsel ve yönetim sürecine katılma hakları bulunmaktadır. Şirketimizde pay sahiplerinin bu haklarına azami özeni göstermeye çalışmaktadır. Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğinin 1.3. ana başlığı altında yer 'genel kurula katılım hakkı' ile ilgili mevzuatla ilgili yükümlülükler yerine getirilmiştir.

#### 3.3.3.1. Genel Kurul Bilgileri

2011 yılı Genel Kurulu ile ilgili süreç Sermaye Piyasası Kurulunun yıl sonun da Kurumsal Yönetim İlkelerinde yaptığı değişikliklerin hayata geçirilmesi amacıyla önceki bölümde zikredilen esaslar dâhilinde 19 Nisan 2012 yılında gerçekleştirilmiştir.

TTK'nun 368 numaralı maddesi ve ana sözleşmenin öngördüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi 28 Mart 2012 tarih ve 8036 sayılı baskısında, Yenigün Gazetesi'nin 26 Mart 2012 tarih ve 9894 sayılı baskılarında ve şirketimizin (www.emlakkonut.com.tr) internet adresinde ilan edilmek suretiyle bununla birlikte adresini bildiren pay sahiplerine 29 Mart 2012 tarihinde iadeli taahhütlü mektup gönderilmek suretiyle toplantı gün ve gündeminin bildiri süresi dâhilinde yapılmıştır.

#### 3.3.3.2. Oy - Azınlık Hakkı

Her hissenin 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.

### **3.3.3.3. Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık**

Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkesi, pay ve menfaat sahiplerine, şirketin hak ve yararlarını da gözütecek 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.

### **3.3.3.4. Bilgilendirme Politikası**

İşletmemiz, kamuya açıklamada bulunurken, mümkün olan en basit kavram ve terimleri kullanır, çelişki yaratacak belirsiz ifadelerden kaçınır. Teknik terim kullanması gereken yerlerde, herkesin kolayca anlamasına imkân verecek şekilde açıklamalar da beraberinde verilir.

30.12.2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren (Seri:IV No:56) ve 29.6.2012 tarih ve 28335 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren (Seri:IV No:60) sayılı,'Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına' ilişkin tebliğde değişiklik yapan düzenlemesi madde 6'da yer alan 'Kurumsal Yönetime Uyum Raporu' yıllık faaliyet raporumuzda daha detaylı olarak tüm menfaat sahipleri ile paylaşılacaktır.

#### **3.3.3.4.1. Amaç ve Kapsam**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EKGYO), " Bilgilendirme Politikası " ile hisselerinin 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.

#### **3.3.3.4.2. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve 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 kullanacaktır.

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak İMKB' 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

EKGYO internet sitesi erişimi [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) adresinden sağlanacaktır. EKGYO esas sözleşmesinin son hali, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirküleri ve genel kurul toplantı gündemleri internet sitesinde yer alacaktır.

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

Şirketimizin internet sayfasında menfaat sahiplerinin bilgilere daha kolay ulaşımını sağlamak için gerekli düzenlemeler yapılarak kolay anlaşılır ve şirketimizle ilgili her türlü bilgiye ulaşılabilir bir hale getirilmiştir. Medyada şirketimizle ilgili çıkan haberlerinde takibi yapılarak gerekli gördüğümüz durumlarda konuyla ilgili açıklamalarında yapılmasına özen gösterilmektedir. Bilgilendirme politikası ile ilgili detaylar şirketimiz internet sitesinde bulunmaktadır.

#### **3.3.3.4.3. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler**

EKGYO' ya yönelik olarak gelen her tür bilgi talebinin, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK' 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. EKGYO çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'ne yönlendirirler.





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

- 1 Temmuz 2012- 30 Eylül 2012 tarihleri arası; 65'i yerli ve yabancı yatırımcılarla, 12 tanesi de yerli ve yabancı analistlere olmak üzere toplam 77 organizasyon gerçekleştirilmiştir.
- Yılın ilk dokuz ayın toplantı dökümü ise; 1 Ocak 2012- 30 Eylül 2012 tarihleri arasında 196'i yerli ve yabancı yatırımcılarla, 27' si yerli ve yabancı analistlerle olmak üzere toplam 223 organizasyon gerçekleştirilmiştir.

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

#### **3.3.3.4.4. Yetki ve Sorumluluk**

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

#### **3.3.3.4.5. Yürürlük ve Denetim**

Bilgilendirme Politikası, EKGYO' nun halka arzıyla birlikte yürürlüğe girmiştir. Bilgilendirme politikası hükümleri, iç denetim birimi tarafından denetlenmektedir.

#### **3.3.3.4.6. İçsel Bilgi**

İçsel bilgi, hisse değerini ve rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcıya 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 İMKB' de 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 gerçekleşecektir.

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

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.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE  
İÇSEL BİLGİYE ERİŞİMİ OLANLAR LİSTESİ**

**YÖNETİM KURULU**

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

**DENETİM KURULU**

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	İşletme	Denetim Kurulu Üyesi
Uğur Dülekalep	Basın Yayın Yüksek Okulu	Denetim Kurulu Üyesi
Ayşe Arzu Özçelik	Yüksek Mimar	Denetim 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
İbrahim Keskin	Hukuk	1.Hukuk Müşaviri
Hüseyin Turan	Hukuk	Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdür Vekili
Mustafa Aşıkcutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	İnşaat Kontrol Müdür Vekili
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak ve Planlama Müdürü
Hicran Çakmak	Mimar	Etüd Proje Müdürü
İzzet Gani Karakaya	S.M.Mali Müşavir	Mali İşler Müdürü
Halil İbrahim Şahin	Ekonomi Mali İşletme İd.	İd. İşler ve İ.K. Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Basın ve H.İ. Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	Ekspertiz Müdür Vekili

### **3.3.3.4.7. Özel Durum Açıklamaları**

**01.01.2012** tarihinden **30.09.2012** tarihine kadar yapılan özel durum açıklamaları 191 adettir. Üç açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, bir açıklama İhlas Holding A.Ş. tarafından diğer açıklamalar ise Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya İMKB tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

**01.07.2012** tarihinden **30.09.2012** (son 3 aylık) tarihine kadar yapılan özel durum açıklamaları 49 adettir. Yapılan tüm açıklamalar Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya İMKB tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

KAP Platformu imza yetkisi bulunan kişiler: Sinan Ayoğlu (Genel Müdür Yardımcısı), Hakan Akbulut (Genel Müdür Yardımcısı), İbrahim Keskin (İ.Hukuk Müşaviri)'dir.

### **3.3.4. Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar**

19.04.2012 Tarihinde yapılan Genel Kurulumuzda Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için belirlenen "Ücretlendirme Politikası" pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyeleri için Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile belirlenen ücretlerin ödenmesi kabul edildi. Konuyla ilgili olarak T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği 4.6.2 ve 4.6.4 numaralı 'ücretlendirme ilkeleri' ile ilgili ilkelere uygun hareket edilmiştir.

### **3.3.5. Menfaat Sahipleri**

Şirketimiz raporunun ilk bölümlerinde de ifade edildiği üzere tüm menfaat sahiplerine karşı duyarlı bir politika izlemeyi kendisine düstur edinmiştir. Menfaat sahiplerinin maddi ve maddi olmayan çıkarlarının korunması ve geliştirilmesi için gerekli çalışmalar devam etmektedir.

### **3.3. Ar-Ge Faaliyetleri**

Şirketimizin Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

### **3.4. Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları**

İlgili faaliyet dönemi içerisinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

#### 4. 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.

##### 4.1 Kiraya Verilen Gayrimenkuller

KİRA RAPORU - 30.09.2012								
KİRACI	KİRA BAŞLANGI	KİRA BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İL	İLÇE	ADA/PARSEL	KİRALANAN TAŞINMAZ	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)
MAKRO İNŞAAT TİCARET LTD ŞTİ.	11.08.2010	11.08.2012	2 YIL	KOCAELİ	GEBZE	5794/1	ARSA (GEBZE)	2.343,49
EMLAK PAZARLAMA YENİ SARP İNŞAAT ADİ ORTAKLIĞI	23.12.2010	23.12.2013	3 YIL	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317/4	ARSA (ATAŞEHİR)	3.725,85
CATHAY EPP ADİ ORTAKLIĞI	01.04.2012	01.04.2013	1 YIL	İSTANBUL	AVCILAR	524/2	ARSA (BAHÇEŞEHİR)	3.000,00
ARZU CAMADAN	05.07.2012	15.06.2017	5 YIL	İSTANBUL	SİLİVRİ	675/1	MARKET (SELİMPAŞA)	1.000,00
ASİST ÖĞRETİM KURUMLARI A.Ş.	01.08.2013	01.08.2023	10 YIL	İSTANBUL	SULTANGAZİ	1562/11	OKUL (BATIŞEHİR)	155.000,00
MESUT TANDOĞAN	13.07.2012	13.10.2012	3 AY	İSTANBUL	KARTAL	720/2-34	ARSA	8.350,00
							<b>TOPLAM</b>	<b>173.419,34</b>

## 4.2 Bağımsız Ünite Satışları

### EMLAK KONUT GYO A.Ş. SATIŞ DAĞILIMI - I

PROJE ADI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	30 Eylül İtibariyle Son Durum
	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
İSTANBUL	3	12	22	23	26	8	2	7	8	111
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL										Satışa başladı.
AĞAOĞLU MY TOWERLAND		1	4	43	13	5	4		2	72
AĞAOĞLU MY TOWN İSPARTAKULE				1				11		12
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	4		47	9	12	23	13	14		122
ALBAYRAK MAVİŞEHİR		9		3	1	6	5	2	3	29
ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI					1					1
ATAŞEHİR RESİDENCE										Tamamlandı.
AVRUPA KONUTLARI										Tamamlandı.
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	42	45	60	41	77	42	70	66	52	495
AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE										Tamamlandı.
AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-2										Tamamlandı.
AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3	644			12						656
BAHÇEŞEHİR SPRADON KONUTLARI	1					1		2		4
BAHÇETEPE İSTANBUL										Satışa başladı.
BATIŞEHİR	18	18	30	40	19	55	12	9	17	218
BİZİM EVLER - 2										Tamamlandı.
BİZİM EVLER - 3	32	4	29	4	18	3	8		4	102
BİZİM EVLER - 4	50		7		18		18		4	97
BURGAZ KENT	12	8	6	8	11	6	5	3	9	68
DREAMCITY										Tamamlandı.
DUMANKAYA MİKS						63	16	8	12	99
ELİTE CİTY	21	8	6	19	17	5	13	5	8	102
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	4	8	2	6	3	11	8	16	8	66
ERGENE EVLERİ		2								2
EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	56	32	68	89	57	52	85	35	53	527
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	83	40	34	27	29	51	52	14	22	352
GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	11	16	29	19	10	8	9	10	7	119
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	8	8	9	3	15	12	11	12	19	97
İSPARTAKULE										Tamamlandı.
İDEALİSTKENT APART VE VİLLA										Tamamlandı.
KENTPLUS ATAŞEHİR										Tamamlandı.
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2.	19	41	65	27	14	12	5	15	9	207
KÖRFEZKENT EVLERİ										Tamamlandı.
LÜLEBURGAZ ÇARŞI	1									1
MAVİŞEHİR MODERN	5	6	8	3	6	1				29
MERKEZ KAYAŞEHİR	1								24	25
METROPOL İSTANBUL						193	72	40	24	329
MİMARŞİNAN KENTPLUS										Tamamlandı.
MİSİSTANBUL EVLERİ	2	1			1	1				5

**EMLAK KONUT GYO A.Ş. SATIŞ DAĞILIMI - II**

PROJE ADI	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	30 Eylül İtibariyle Son Durum
	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
MY WORLD										Tamamlandı.
NOVUS RESİDENCE	3								2	5
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	11	5	21	25	18	18	15		28	141
SARPHAN FİNANS PARK	30	28	21	33	14	20	1	4	10	161
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	10	5	15	46	42	25	18	27	30	218
SOYAK MAVİŞEHİR					1					1
SOYAK PARK APARTS	28	14	26	38	21	12	7	10	23	179
SPRADON VADI	2	5	12	8	3	5	137	1	6	179
STÜDYO 24					6	61	23	7	11	108
ŞEHRİZAR KONAKLARI	8	1	1	6	1		1	2	2	22
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	1			1						2
TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	13		1	2	2	2	1		1	22
UNİKONUT 1 İSPARTAKULE			41			1	25		4	71
UPHILL COURT ATAŞEHİR										Tamamlandı.
VARYAP MERIDIAN KONUTLARI	31	9	29	6	33	38	12	23	20	201
YILDIZKENT 1.ETAP										Tamamlandı.
YILDIZKENT 2.ETAP										Tamamlandı.
YILDIZKENT 3.ETAP										Tamamlandı.
<b>TOPLAM</b>	<b>1.154</b>	<b>326</b>	<b>593</b>	<b>542</b>	<b>489</b>	<b>740</b>	<b>648</b>	<b>343</b>	<b>422</b>	<b>5.257</b>

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

Satış işlemi, paranın (peşinat tutarı) yatırılması, kredilerin açılması, hesaba geçilmesi ve alıcını noter huzurunda sözleşmelerini imzalaması ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman almaktadır. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamların artmasına neden olabilmektedir. Satışlara ilaveler olabileceği gibi iptallerden kaynaklanan azalmalarda söz konusu olabilir. Bilgi edinilmesi önemle rica olunur.

### 4.3 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 2012 - 31 Mart 2012 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı :

Mülkiyeti Gültekin ULUSOY'a ait, İstanbul İli Başakşehir İlçesinde bulunan 12.881,22m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1316/1 parsel sayılı taşınmazın tamamı 7.512.000TL, 5.285,81m<sup>2</sup>yüzölçümlü 1320/2 parsel sayılı taşınmazın 14657/80000 hisse karşılığı olan 968,43m<sup>2</sup>'si 812.000,00 TL, 38.183,31m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1330/1 parsel taşınmazın 4837/80000 hisse karşılığı olan 2.308,66m<sup>2</sup>'si 643.000TL olmak üzere, toplam 8.967.000TL bedelden satın alınmıştır.

Satın alınan arsaların ekspertiz değerleri; 1316/1 parsel 8.050.000TL, 1320/2 parsel 870.000TL, 1330/1 parsel 690.000TL olmak üzere TOPLAM 9.610.000 TL dir.

## **01 Nisan 2012 - 30 Haziran 2012 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımları:**

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan ve İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 99.581,58m<sup>2</sup> yüzölçümlü 13 adet taşınmaz, toplam 206.625.000 TL bedelle Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Söz konusu arsalarla ilgili, Şirketimiz tarafından 16.04.2012 tarihinde KAP'ta yayınlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporuna göre, takdir olunan değer toplamı KDV hariç 207.000.000TL dir.

## **01 Temmuz 2012 - 30 Eylül 2012 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımları**

Şirketimiz ile TOKİ arasında yapılan protokol ile İstanbul ili, Başakşehir, Avcılar, Gaziosmanpaşa, Fatih ve Esenyurt ilçelerinde bulunan 14 adet parselden oluşan toplam 395,420.51m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsalar 398.089.550TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' na ait İstanbul İli Başakşehir İlçesinde kain, 33.775,50m<sup>2</sup> yüzölçümlü 525/1 parsel sayılı taşınmazın tamamı 37.131.050TL 81.536,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 525/2 parsel sayılı taşınmazın tamamı 73.382.931TL, mülkiyeti Gülerçin Kimya Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti'ne ait İstanbul İli Başakşehir İlçesinde kain, 4.831,95m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339/1 parsel sayılı taşınmazın tamamı 5.900.000TL bedellerle satın alınmıştır.

Mülkiyeti Alpdoğan KUZUCAN'a ait İstanbul İli Başakşehir İlçesinde kain, 13.924,89m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1344 Ada 2 Parsel sayılı taşınmazın 133/8000 Hisse karşılığı olan 231,50m<sup>2</sup> si 86.000TL, 2.000m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1336 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 4285/240000 Hisse karşılığı olan 35,71m<sup>2</sup>si 39.000TL, 3.074,73m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1337 Ada 17 Parsel sayılı taşınmazın 140479/240000 Hisse karşılığı olan 1.799,73m<sup>2</sup>si 1.975.000 TL bedeller karşılığında Şirketimizce satın alınmıştır.

### **4.4 Güncel Projelerimiz**

Kurumumuz'a ait güncel projelere ait bilgiler EK-3, EK-4, EK-5 ve EK-7'de bulunmaktadır.

### **4.5 Varlıkların Ekspertiz Değerleri**

Kurumumuza ait projeler, arsalar ve binalara ait ekspertiz raporları EK-2'de bulunmaktadır.

### **4.6 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.

### **4.7 Portföy Sınırlamaları**

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

### **4.8 İştirakler**

Kurumumuz'un iştiraki bulunmamaktadır.

### **4.9 Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

Şirketimizce halka arzdan sonra çıkarılmış para ve sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.



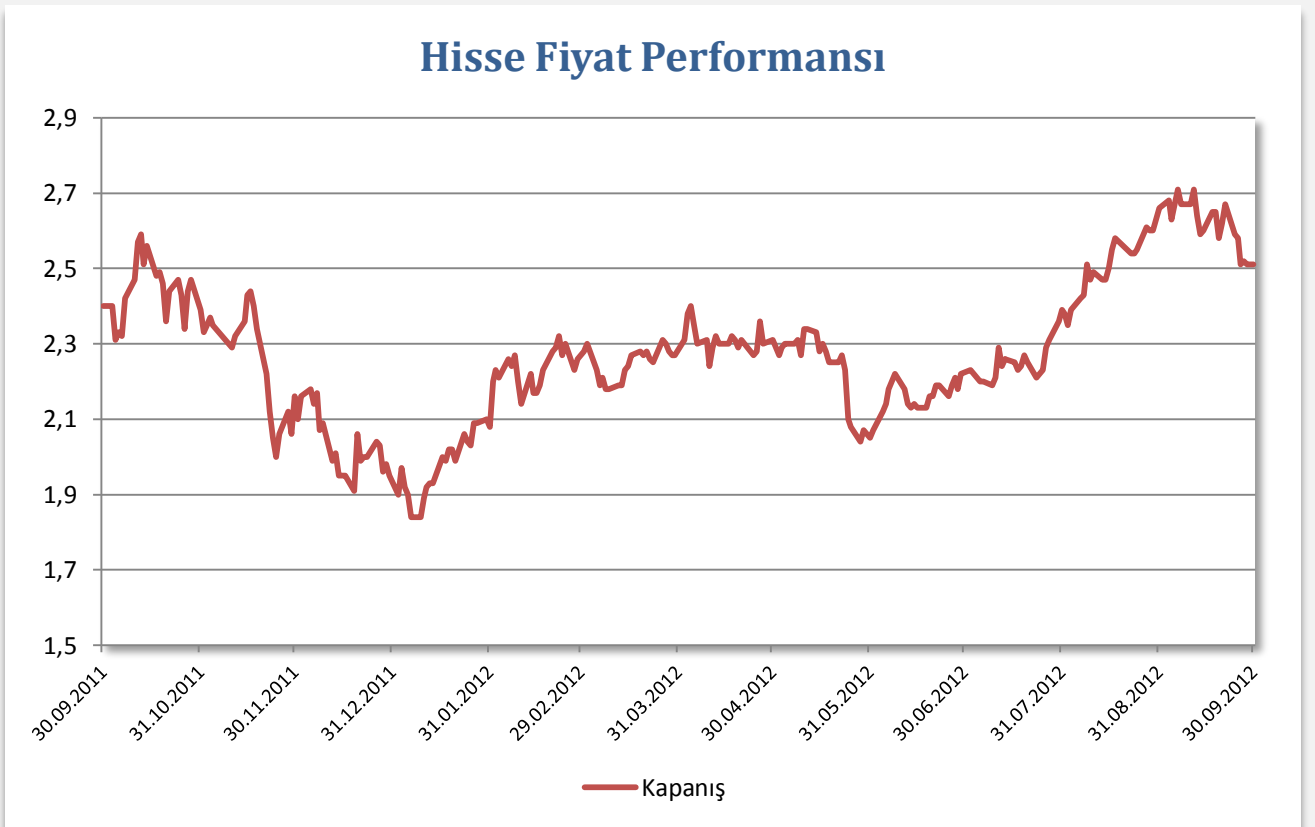
## 5. Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler

### 5.1. İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

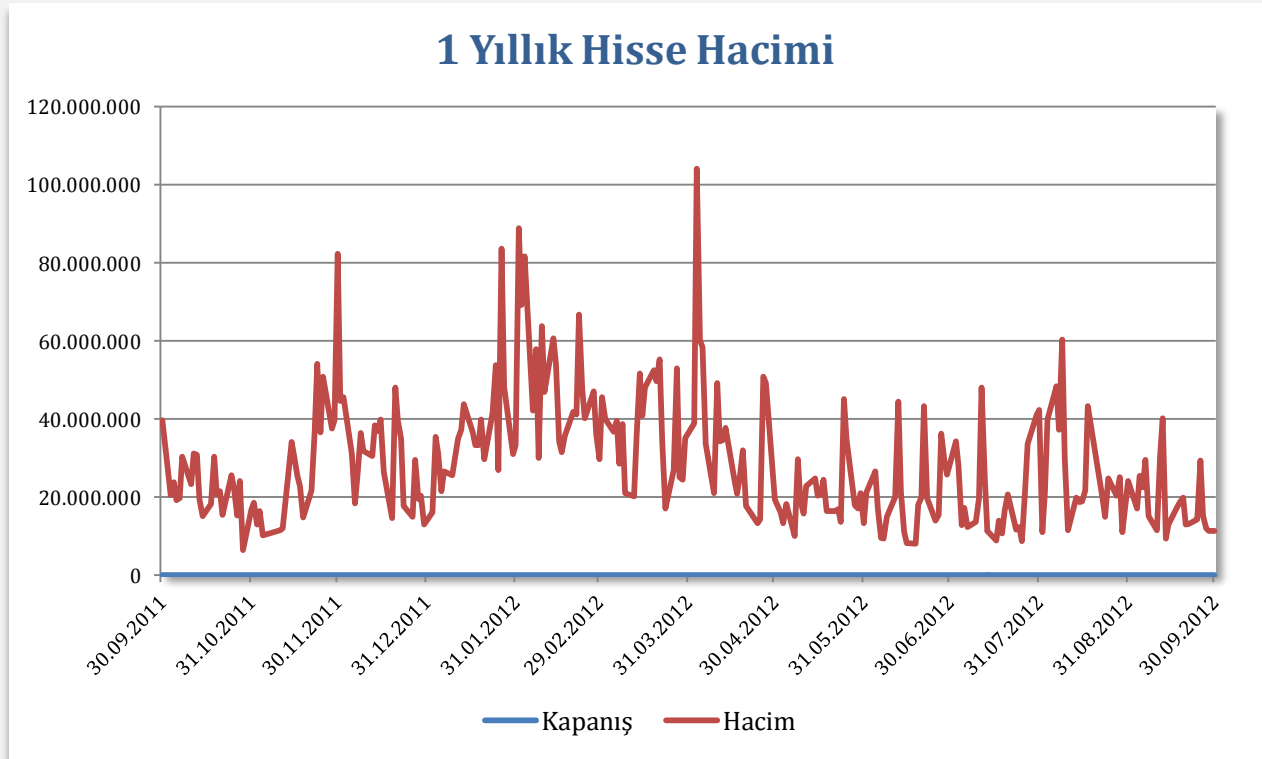
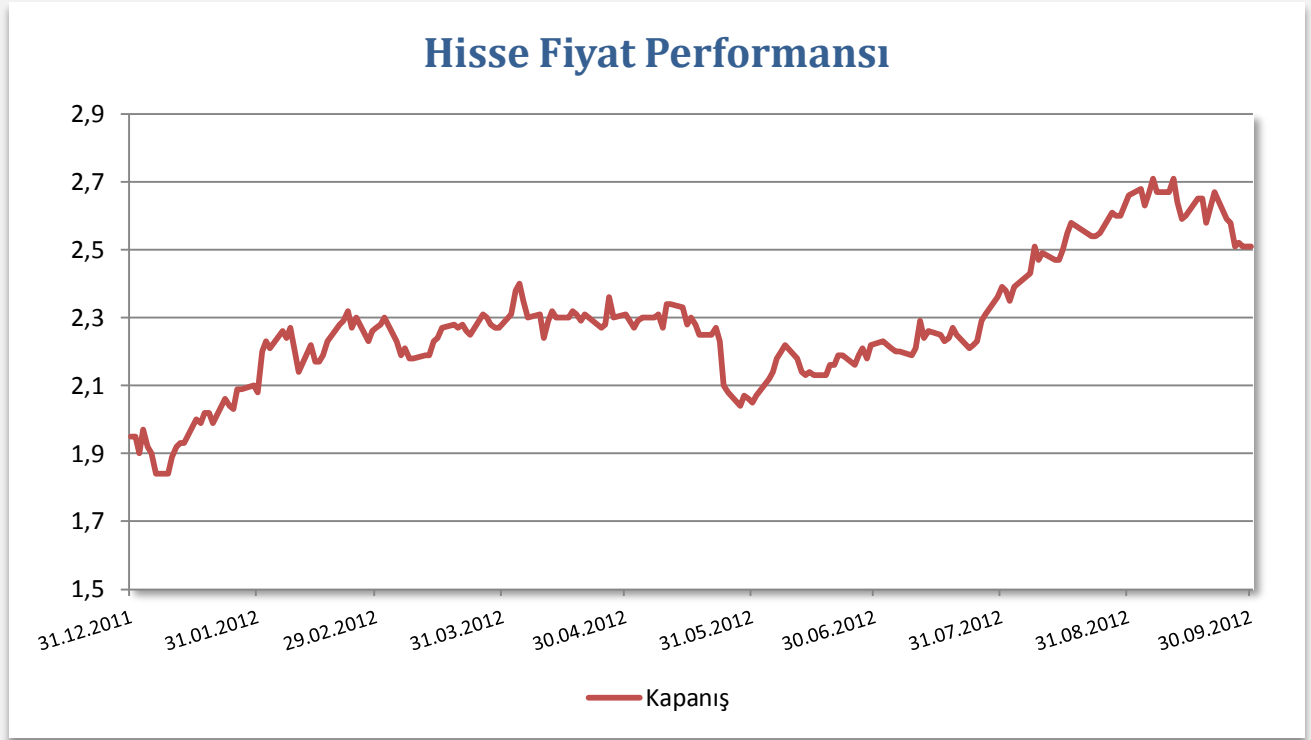
Kurumumuzun hisse senetleri, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. Hisse senetleri piyasasında A grubu içinde yer almaktadır. Halka açıldıktan hemen sonra endekse girme şartlarını taşıdığından IMKB-100 VE IMKB-30 endekslerine dâhil edilmiştir.

### 5.2. Hisse Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

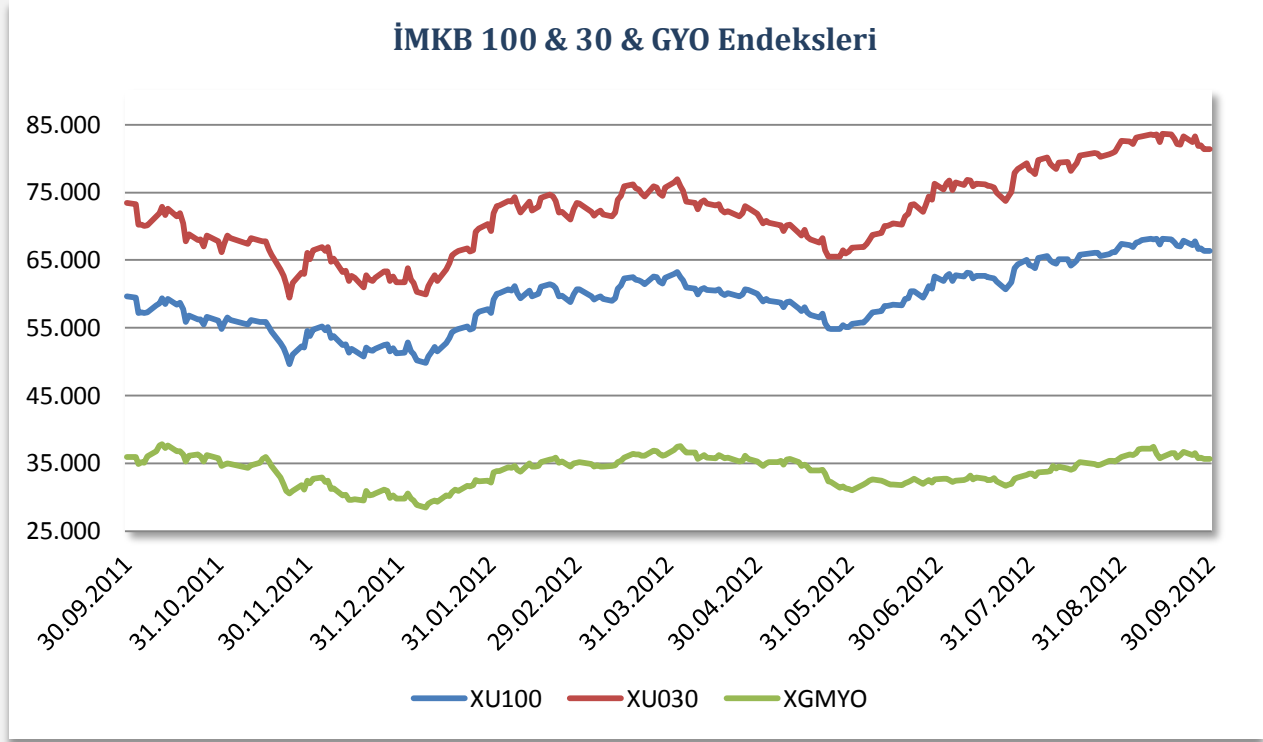
#### 5.2.1. Bir Yıllık Hisse Performansı



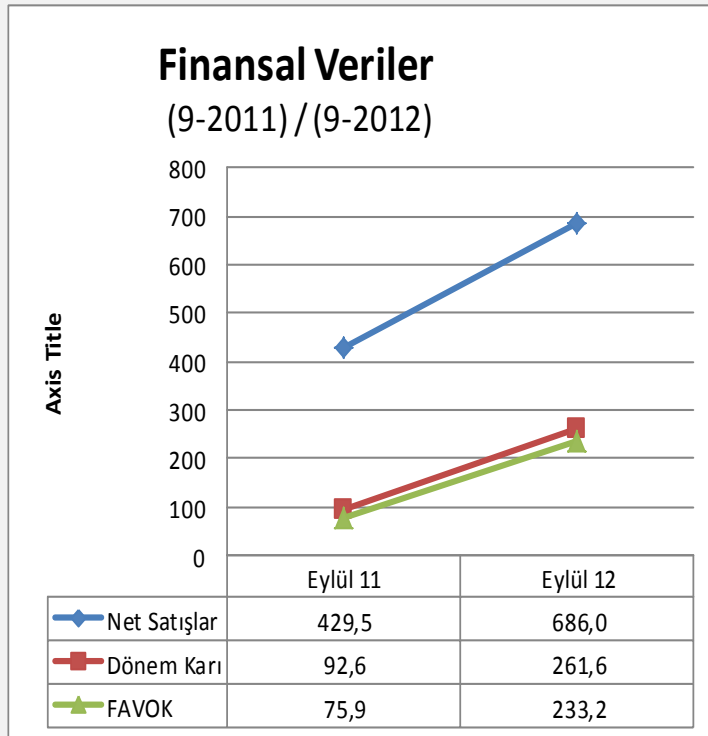
## 5.2.2. 01.01.2012 – 30.09.2012 Tarihleri Arası Hisse Performansı



### 5.2.3. İMKB ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl)

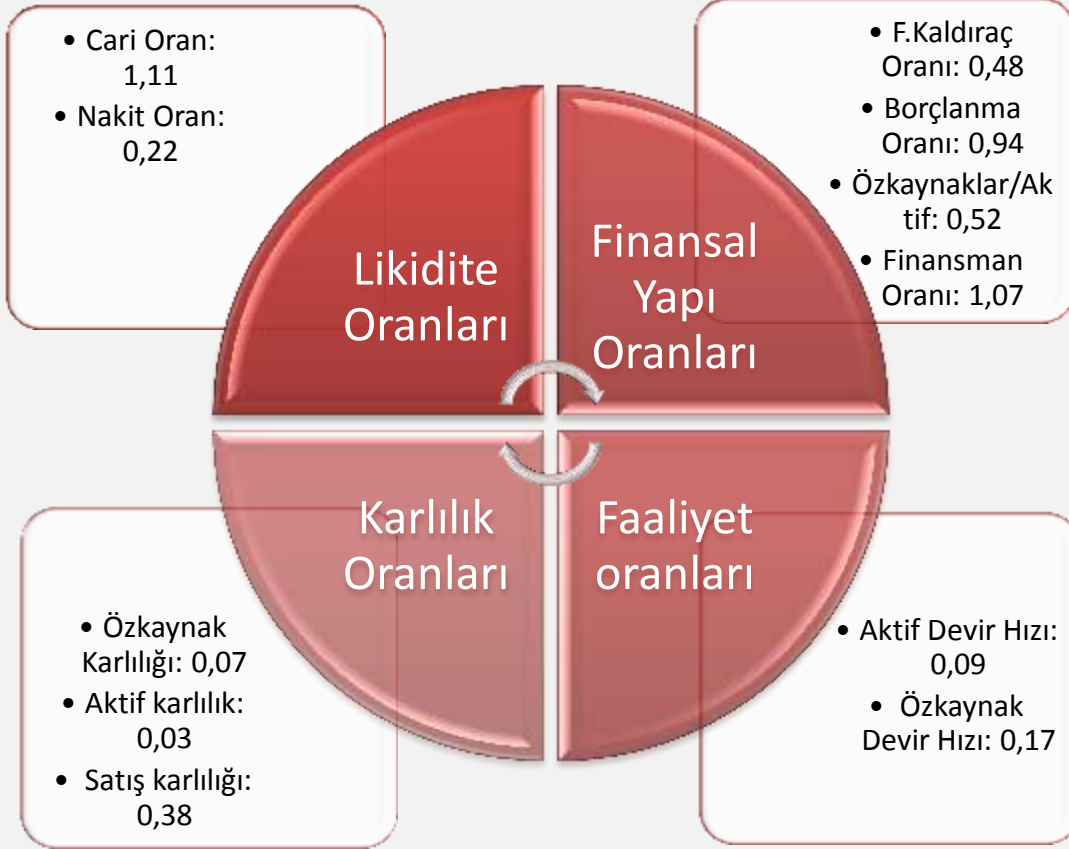


## 6. Özet Mali Bilgiler



## 6.1. Rasyolar

Şirketimizin ilgili dönemine ait finansal verilerin bazı temel oranları aşağıda verilmiştir.



## 7. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler

### 7.1. Bağımsız Denetim Şirketi

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

### 7.2. Ekspertiz Şirketleri

Yönetim Kurulumuzun 24.01.2012 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 (Bk. Ek-8) yer alan değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına, 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için **Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** veya **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**'den değerlendirme hizmeti alınması karar verilmiştir.

### 7.3. Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

### 7.4. Yeminli Mali Müşavir

Yeminli Mali Müşavir **Şükrü AYDIN**

### 7.5. Basın ve Halkla İlişkiler 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.

## 8. Diğer Konular

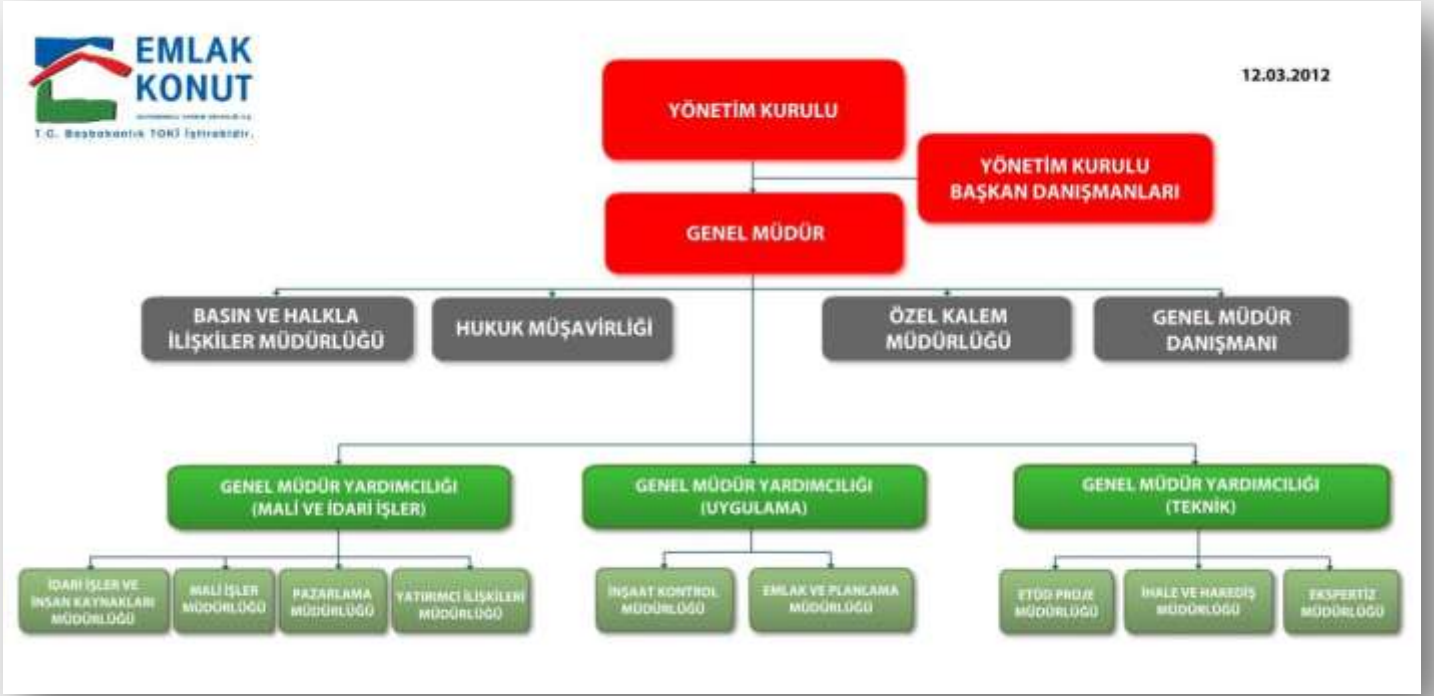
### 8.1. Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler & Organizasyon Şeması

12.03.2012 tarihinde düzenlenen genelge ile

Şirketimiz Organizasyon Şemasına göre 2 Genel Müdür Yardımcılığı bulunmakta iken; Genel Müdür Yardımcılığının 3'e çıkarılmasına, Buna göre;

- 1) Şirketimiz Organizasyon Şemasındaki **Genel Müdür Yardımcılığı – Mali/İdari** görevinin **Hakan AKBULUT** tarafından yürütülmesine,
- 2) Şirketimiz Organizasyon Şemasındaki **Genel Müdür Yardımcılığı - Teknik** görevinin **Sinan AYOĞLU** tarafından yürütülmesine,
- 3) Şirketimiz Organizasyon Şemasındaki **Genel Müdür Yardımcılığı – Uygulama** görevine **Metin TEKİN** 'in atanmasına,
- 4) “**İnşaat Kontrol Müdürlüğü**” görevini yürüten **Hasan HACİHASANOĞLU**'nun istifası ile boşalan “**İnşaat Kontrol Müdürlüğü**”ne “**Ekspertiz Müdürlüğü**” görevini yürüten **Mustafa AŞIKKUTLU**'nun vekaleten yürütmesine,
- 5) “**Ekspertiz Müdürlüğü**” görevini yürüten **Mustafa AŞIKKUTLU**'nun “**İnşaat Kontrol Müdürlüğü**”ne vekaleten atanması ile boşalan “**Ekspertiz Müdürlüğü**”ne **Fatih KANITOĞLU**'nun vekaleten atanmasına,
- 6) “**İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü**” görevini yürüten **Metin TEKİN**'in “**Genel Müdür Yardımcılığı - Uygulama**”na atanması ile boşalan “**İhale ve Hakediş Müdürlüğü**”ne **Tülay ODAKIR**'ın vekaleten atanmasına, karar verilmiştir.

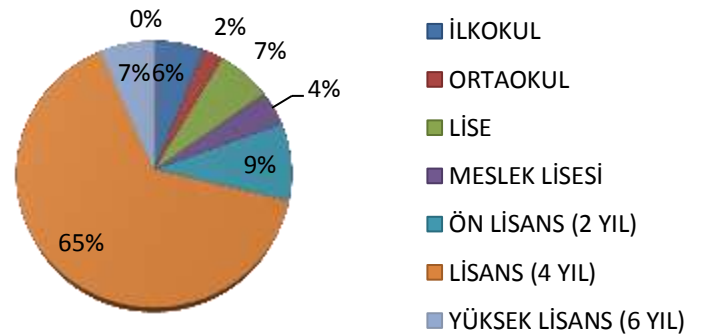
## ORGANİZASYON ŞEMAMIZ

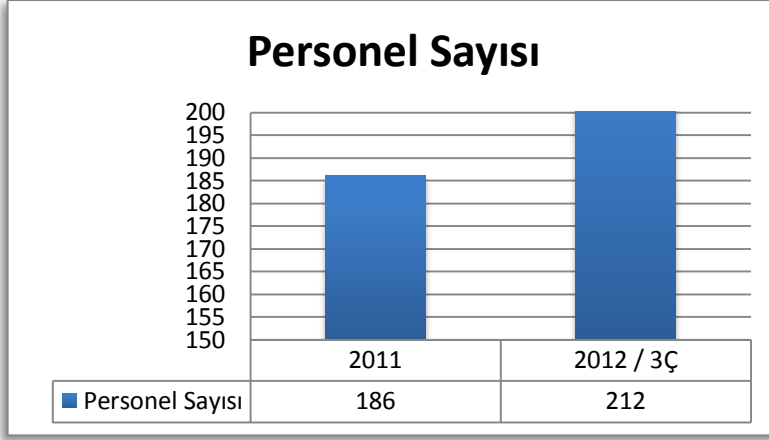


### 8.2. Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar

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 Eğitim Durumu





### 8.3. Bağışlar

İlgili dönemde Kurumumuz herhangi bir bağışta bulunmamıştır.

### 8.4. 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.

### 8.5. Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

---

**EKLER:**

1. zet Finansal Mali Tablolar
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları zeti
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri
4. Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar zet Tablosu
5. Bina Stokları zet Tablosu
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar zet Tablosu
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi



---



**EK -1**

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2012 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
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI .....	8-12
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	13
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR .....	13-14
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	14-15
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	15-16
NOT 8	ARSA VE KONUT STOKLARI .....	17
NOT 9	KARŞILIKLAR.....	18
NOT 10	ÖZKAYNAKLAR .....	18-20
NOT 11	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	21
NOT 12	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	22-23
NOT 13	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	24-25
NOT 14	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	25
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	26-27

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	30 Eylül 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>3.210.601</b>	<b>3.138.317</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	632.220	773.831
Finansal yatırımlar		312.152	572.370
Ticari alacaklar	6	283.330	366.374
Diğer alacaklar	7	469.684	468.476
Arsa ve konut stokları	8	1.347.656	797.366
Diğer dönen varlıklar		165.559	159.900
<b>Duran varlıklar</b>		<b>4.436.080</b>	<b>4.375.932</b>
Ticari alacaklar	6	1.035.908	782.625
Diğer alacaklar	7	427	178
Arsa ve konut stokları	8	3.392.509	3.581.644
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		3.197	5.449
Maddi duran varlıklar		3.655	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar		384	71
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>7.646.681</b>	<b>7.514.249</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	30 Eylül 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.893.242</b>	<b>2.782.854</b>
Finansal borçlar	5	175.453	185.552
Ticari borçlar	6	225.415	316.320
Diğer borçlar	7	713.406	692.866
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.632	2.224
Borç karşılıkları	9	59.517	51.690
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.716.819	1.534.202
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>807.489</b>	<b>928.492</b>
Finansal borçlar	5	794.000	914.000
Ticari borçlar	6	9.526	10.714
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.460	2.188
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.503	1.590
<b>Özkaynaklar</b>		<b>3.945.950</b>	<b>3.802.903</b>
Ödenmiş sermaye	10	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	10	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	169.810	149.199
Geçmiş yıllar karları	10	587.531	498.393
Net dönem karı		261.620	228.322
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>7.646.681</b>	<b>7.514.249</b>
Koşullu varlık ve yükümlülükler	13		

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2012 VE 2011 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:</b>					
<b>ESAS FAALİYET GELİRİ</b>					
Satış gelirleri -net	11	686.020	351.002	429.527	67.312
Satışların maliyeti (-)	11	(437.728)	(173.819)	(310.203)	(58.328)
<b>Brüt kar</b>		<b>248.292</b>	<b>177.183</b>	<b>119.324</b>	<b>8.984</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(33.586)	(15.030)	(27.089)	(8.838)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(7.811)	(2.538)	(10.949)	(2.007)
Diğer faaliyet gelirleri		44.170	3.820	21.525	1.453
Diğer faaliyet giderleri (-)		(17.818)	(3.189)	(26.868)	(1.312)
<b>Faaliyet karı</b>		<b>233.247</b>	<b>160.246</b>	<b>75.943</b>	<b>(1.720)</b>
Finansal gelirler		95.126	16.710	97.615	22.314
Finansal giderler (-)		(66.753)	(18.071)	(107.057)	(25.765)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>261.620</b>	<b>158.885</b>	<b>66.501</b>	<b>(5.171)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>		<b>261.620</b>	<b>158.885</b>	<b>66.501</b>	<b>(5.171)</b>
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>261.620</b>	<b>158.885</b>	<b>66.501</b>	<b>(5.171)</b>
<b>Hisse başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0010</b>	<b>0,0006</b>	<b>0,0003</b>	<b>(0,0000)</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 VE 2011 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
<b>1 Ocak 2011 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>113.882</b>	<b>154.891</b>	<b>554.313</b>	<b>3.750.075</b>
Transferler	-	-	35.317	518.996	(554.313)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	(175.494)	-	(175.494)
Net dönem karı (yeniden düzenlenmiş) (Not 3.1)	-	-	-	-	66.501	66.501
<b>30 Eylül 2011 itibarıyla bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)</b>	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>149.199</b>	<b>498.393</b>	<b>66.501</b>	<b>3.641.082</b>
<b>1 Ocak 2012 itibarıyla bakiyeler</b>	<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>
Transferler	-	-	20.611	207.711	(228.322)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	(118.573)	-	(118.573)
Net dönem karı	-	-	-	-	261.620	261.620
<b>30 Eylül 2012 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>169.810</b>	<b>587.531</b>	<b>261.620</b>	<b>3.945.950</b>

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



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2012 VE 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Toplam kapsamlı gelir		261.620	66.501
<b>Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler</b>			
Finansal giderler, net		(28.373)	29.385
Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net		408	756
Kıdem tazminatı karşılık giderleri		272	342
Maddi duran varlık amortismanları		328	299
Maddi olmayan duran varlık itfa payları		44	16
Karşılık giderleri	9	7.827	22.004
Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri	8	2.117	6.517
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	6	-	(41)
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>244.243</b>	<b>125.779</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(363.272)	(388.594)
Proje mevduatlarındaki değişim		143.591	(4.767)
Ticari alacaklardaki değişim		(152.440)	(233.958)
Ticari borçlardaki değişim		(93.107)	(398.642)
Diğer varlıklardaki değişim		254.338	(314.080)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		227.241	556.613
Alınan faizler		78.765	71.913
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan/ (elde edilen) net nakit</b>		<b>339.359</b>	<b>(585.736)</b>
Maddi duran varlıklara ilaveler		(159)	(438)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		2.141	-
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler		(357)	(2)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		2.252	-
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>3.877</b>	<b>(440)</b>
Ödenen faizler		(75.838)	(81.272)
Finansal borçlardaki azalış		(130.099)	(122.577)
Temettü ödemesi		(118.573)	(175.494)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	(14.072)	(11.828)
<b>Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit</b>		<b>(338.582)</b>	<b>(391.171)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>			
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	470.291	1.538.670
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>4</b>	<b>474.945</b>	<b>561.323</b>

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

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

### **30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Kat:1-8 Ataşehir / İstanbul.

Şirket’in amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak 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.

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

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

### **30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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.

SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

Şirket, finansal tablolarını SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak ve ara dönem özet finansal tablolarını UMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardını dikkate alarak hazırlamaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

##### 3.1. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren döneme ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 30 Eylül 2011 tarihinde sona eren döneme ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla bu düzeltmelerin dönem finansal tablolarındaki net dönem karı üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

	Net dönem karı
<b>30 Eylül 2011</b> <b>(önceden raporlanan)</b>	<b>92.578</b>
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri muhasabe politikası değişikliği (a)	(9.648)
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltme etkisi (b)	(16.429)
<b>30 Eylül 2011</b> <b>(yeniden düzenlenmiş)</b>	<b>66.501</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### 3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (Devamı)

###### a) Tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinde muhasebe politikası değişikliği:

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde tahakkuk etmemiş finansman gelirleri ile ilgili olarak yapılan hesaplama da ir muhasebe politikasında değişikliğe gitmiştir. Şirket önceki dönemlerde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının bilanço tarihi itibarıyla kayıtlı değerlerinin tespitini Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından yayımlanan reeskont oranlarını kullanarak yaparken, 2011 yılı içerisinde takip eden dönemde, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm" standardı uyarınca her bilanço döneminde beklenen enflasyona göre etkin faiz oranı ve gelecekteki nakit akımlarını yeniden tahmin ederek hesaplama ya başlamıştır. Söz konusu hesaplama ya da ir muhasebe politikası değişikliğinin 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren döneme ait finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosuna etkisi:	30 Eylül 2011
Finansal giderlerde artış	(9.648)
<b>Net dönem karındaki azalış</b>	<b>(9.648)</b>

###### b) Gelir tahakkuklarında düzeltme:

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde gelir tahakkuklarının muhasebeleştirmesinde dönemsellik açısından geçmiş yıla ait finansal tablolarda hata tespit etmiştir. Gelir tahakkukları, UMS 8 uyarınca geriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu düzeltmenin 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren dönemine ait finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosuna etkisi:	30 Eylül 2011
Finansal gelirlerdeki azalış	(16.429)
<b>Net dönem karındaki azalış</b>	<b>(16.429)</b>

###### c) Hisse başına kazançta düzeltme:

Yukarıda detaylandırılan düzeltme etkilerinin sonucu olarak 30 Eylül 2011 itibarıyla önceden raporlanan 0,0004 TL tutarındaki hisse başına kazanç yeniden düzenlemelerin etkisi ile 0,0003 TL olarak düzeltilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

**a. 1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi olup uygulanan TMS/TFRS’lerdeki değişiklikler ve yorumlar:**

- UMS 24 (revize) (değişiklik), “İlişkili Taraf Açıklamaları”, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Revize standart ilişkili taraf tanımını basitleştirmiştir ve tanıma açıklık getirmiştir. Ayrıca revize standart kamu iktisadi teşebbüslerinin diğer kamu iktisadi teşebbüsleri ve devlet ile olan tüm işlemlerini açıklama zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır. Tüm standardın veya kamu iktisadi teşebbüslerle ilgili açıklamalarda yapılacak azaltmanın erken uygulanmasına izin vermektedir.

**b. 1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmayan TMS/TFRS’lerdeki değişiklikler ve yorumlar:**

- UFRYK 14 (değişiklik), “Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi”, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren uygulanır. Değişiklik, minimum fonlama zorunluluğu olması durumunda peşin yapılmış ödemelerin muhasebeleştirilmesinde karşılaşılan zorlukları düzeltmiştir.
- UFRS 1’in geliştirilmesi projesi kapsamında, 2010 yılı içinde 6 tane standarda ve 1 tane yoruma değişiklik getirilmiştir.
  - UFRS 1 “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”
  - UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”
  - UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar”
  - UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu”
  - UMS 27 “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar”
  - UMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama”
  - UFRYK 13 “Müşteri Sadakat Programları”
- UFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS’lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS’ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### 3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

###### c. *Yayınlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:*

- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.
- UMS 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. Erken uygulamaya izin vermektedir.
- UMS 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 potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- UFRS 9, "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardının değiştirilme sürecinde ilk adımdır. UFRS 9 finansal araçların ölçümünde ve sınıflandırılmasında yeni zorunluluklar getirmektedir.
- UFRS 10, "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 varolan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.
- UFRS 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. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır: müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.
- UFRS 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 bulunduran tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### 3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

###### **c. *Yayınlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:***

- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.
- UFRS 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 ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacını taşımaktadır.
- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS 'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UMS 1, UMS 16, UMS 32 ve UMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Şirket yönetimi, yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Kasa	4	1
Banka		
- Vadesiz mevduat	63.847	33.062
- Vadeli mevduat	568.369	740.768
	<b>632.220</b>	<b>773.831</b>

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

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Nakit ve nakit benzerleri	632.220	773.831
Eksi: Faiz tahakkukları	(168)	(2.842)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(157.107)	(300.698)
	<b>474.945</b>	<b>470.291</b>

(\*) 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.

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	-	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	175.453	185.552
	<b>175.453</b>	<b>185.552</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	794.000	914.000
	<b>794.000</b>	<b>914.000</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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 Eylül 2012 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %7,21'dir (31 Aralık 2011: %7,70).

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
2012	40.000	160.000
2013	160.000	160.000
2014	160.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	<b>954.000</b>	<b>1.074.000</b>
Faiz tahakkuku	15.453	25.552
	<b>969.453</b>	<b>1.099.552</b>

#### NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	144.297	109.207
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	64.494	139.478
Alacak senetleri	40.615	13.818
Arsa satışlarından alacaklar	32.048	105.260
Kiracılardan alacaklar	1.649	1.352
Diğer	383	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(156)	(3.123)
	<b>283.330</b>	<b>366.374</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.740	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.740)	(1.740)
	<b>283.330</b>	<b>366.374</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Ticari alacaklar	1.073.991	819.600
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(38.083)	(36.975)
	<b>1.035.908</b>	<b>782.625</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	200.289	297.775
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz gelirleri (*)	21.919	13.044
Ticari borçlar	3.207	5.501
	<b>225.415</b>	<b>316.320</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 (Dipnot 4).

#### Uzun vadeli ticari borçlar

Arsa alım borçları	1.495	4.445
Diğer	8.031	6.269
	<b>9.526</b>	<b>10.714</b>

#### NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	372.002	369.517
Müteahhit firmalardan alacaklar	97.277	98.947
Resmi dairelerden alacaklar	384	6
Diğer	21	6
	<b>469.684</b>	<b>468.476</b>

#### Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	218	178
Gelecek yıllara ait giderler	209	-
	<b>427</b>	<b>178</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	414.837	428.909
Gelecek aylara ait gelirler	181.236	152.266
Yüklenicilere borçlar	97.576	105.655
Ödenecek vergi ve fonlar	1.431	1.570
Diğer	18.326	4.466
	<b>713.406</b>	<b>692.866</b>

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2011	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	289.942	105.900	(26.325)	369.517
Özel tertip DİBS	79.617	-	(35.000)	44.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	52.706	35.486	(73.417)	14.775
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>422.265</b>			<b>428.909</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(422.265)</b>			<b>(428.909)</b>
	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	369.517	2.834	(350)	372.001
Özel tertip DİBS	44.617	-	(10.000)	34.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	10.404	(16.960)	8.219
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>428.909</b>			<b>414.837</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(428.909)</b>			<b>(414.837)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli stoklar</b>		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	869.456	442.678
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	80.738	117.322
<i>Maliyet</i>	82.091	117.704
<i>Değer düşüklüğü</i>	(1.353)	(382)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	390.911	236.007
İnşaatı devam eden diğer projeler	6.551	1.359
	<b>1.347.656</b>	<b>797.366</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>		
Arsalar	1.931.087	1.598.445
<i>Maliyet</i>	1.998.546	1.664.758
<i>Değer düşüklüğü</i>	(67.459)	(66.313)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.461.422	1.836.135
KİK ile projelendirilmiş arsalar	-	147.064
	<b>3.392.509</b>	<b>3.581.644</b>

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

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

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Dönembaşı, 1 Ocak</b>	<b>66.695</b>	<b>116.736</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	21.094	17.681
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(155)	(22.054)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(18.822)	(45.668)
<b>Dönem sonu</b>	<b>68.812</b>	<b>66.695</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 9 - KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	59.517	51.690
	<b>59.517</b>	<b>51.690</b>

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>51.690</b>	<b>28.440</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	7.827	23.250
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	-
	<b>59.517</b>	<b>51.690</b>

#### NOT 10 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2011: 2.500.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2011: 250.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
	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	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>		<b>2.500.000</b>		<b>2.500.000</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 10 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Konut Edindirme Yardımları Hak Sahipleri Temsilcisi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 395.730 TL olan Sermayedeki pay tutarı, 30 Mayıs 2007 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve 14 Ağustos 2007 tarih 26613 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik çerçevesinde, KEY Hak Sahiplerine ödenmek üzere, borç hesaplarına alınmıştır. KEY hak sahiplerinin Şirket hisse senedi yahut nakit olarak haklarını alma kararlarını 8 Nisan 2010 tarihine kadar almaları gerekmektedir. 8 Nisan 2010 tarihine kadar Şirket'in sermaye hesaplarında KEY hak sahiplerinin hisse senedi ve nakit arasında yaptıkları tercihler sebebi ile azalışlar ve artışlar görülmektedir. Bu tarih itibarıyla KEY hak sahiplerini temsil eden 39.573.016.172 adet hisseden, 39.570.764.123 adedi nakdi ödeme tercih edilerek sermayeden düşülmüştür. 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket sermayesi olarak yazılan 253.393 TL, 8 Nisan 2010 tarihi itibarıyla nihai ulaşılan sermaye rakamı dikkate alınarak düzeltilerek ulaşılmıştır. 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun'un yayınlandığı 30 Mayıs 2007 tarihinde 31 Aralık 2007 tarihli sermaye hariç diğer öz kaynak kalemlerinden kanunda zikredilen %60,97 oranında KEY hak sahibi payı düşülerek 1.177.597 TL KEY hak sahiplerine borçlar hesabına alınmıştır. Bu tutar Şirket'in KEY hak sahiplerine olan finansal yükümlülüğünü ifade etmektedir ve talep edildiğinde ödenecek niteliktedir. Belirlenen tutarlardaki geri ödemelerin sonuçlanmasına kadar, kapsamlı gelir tablosundan KEY hak sahiplerine ödenebilir pay toplam yükümlülüğe eklenmiştir. 2007 yılı için kapsamlı gelir tablosundan yükümlülüğe ilave edilen tutar 574.704 TL'dir. KEY hak sahiplerinin 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren kar dağıtımına hak kazanamayacağını ilanına kadar geçen sürede ilave 32.956 TL tutar tahakkuk etmiş ve kapsamlı gelir tablosundan düşülmüştür. Böylece KEY sahiplerine olan borçlar hesabında 2000 ve 2001 yıllarında kar dağıtımından kaynaklanan borçlarla beraber 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 1.781.329 TL rakamına ulaşılmıştır.

Şirket yönetim kurulunun 26 Temmuz 2010 tarihli ve 37 numaralı kararı ile sermayesini 1.875.000 TL'ye çıkarmaya karar vermiştir. Artışın 8 TL lik kısmı KEY hak sahipleri adına Hazine tarafından ödenmesi ile geri kalan kısmının da Şirket iç kaynaklarından karşılanarak hissedarların payları oranında bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

Şirket yönetim kurulunun 18 Ağustos 2010 tarihli ve 43 numaralı kararı ile Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, 1.875.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, 4.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 2.500.000 TL'ye yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 625.000 TL'lik kısmı temsil eden 62.500.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak Seri:1 No:40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli karar ile Şirket'in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazar'ında işlem görmeye başlamıştır. Şirket bu halka arz sonucunda 625.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 1.051.989 TL nakit elde etmiş aradaki fark olan 426.989 TL de hisse senetleri ihraç primleri olarak finansal tablolarda takip edilmektedir.

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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 10 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 aşağıdaki esaslara tabidir:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Şubat 2008 tarihli 4/138 sayılı kararı gereğince 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı %20 olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin % 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Ayrıca, 25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 11 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	445.557	166.080	208.185	194
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	433.782	162.097	173.555	194
<i>Arsa satışları</i>	11.775	3.983	34.630	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	240.999	185.558	221.921	67.349
Kira gelirleri	475	111	416	162
	<b>687.031</b>	<b>351.749</b>	<b>430.522</b>	<b>67.705</b>
Satış iadeleri	(1.011)	(747)	(953)	(393)
Satış iskontoları	-	-	(42)	-
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>686.020</b>	<b>351.002</b>	<b>429.527</b>	<b>67.312</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(263.842)	(41.137)	(114.372)	-
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(259.104)	(41.085)	(91.879)	-
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(4.738)	(52)	(22.493)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(173.616)	(132.591)	(195.052)	(58.168)
Kamu proje maliyetleri	(270)	(91)	(779)	(160)
	<b>(437.728)</b>	<b>(173.819)</b>	<b>(310.203)</b>	<b>(58.328)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>248.292</b>	<b>177.183</b>	<b>119.324</b>	<b>8.984</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 12 - 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 kapsamı sınırlandırılmıştır. Şirket'in her ne kadar devlet bankaları (T.C.Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemler bulursa da bu sınırlandırma ile T.C. tabiiyetindeki devlet bankaları ve Hazine Şirket'in ilişkili tarafları konumunda yer almamaktadır. KEY ödemeleri ile ilgili Hazine Müsteşarlığı'ndan adına çıkarılan DİBS ve bu KEY ödemeleri nedeniyle hazine'den borçlanma işlemleri ilişkili taraf kapsamından çıkarılmıştır. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	63	1
	<b>63</b>	<b>1</b>
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	7.000
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.447	5.446
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	90
	<b>5.447</b>	<b>12.536</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.	7.122	8.615
	<b>71.854</b>	<b>73.347</b>

(\*) 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 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 12 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	611.715	405.090	534.243	-
	<b>611.715</b>	<b>405.090</b>	<b>534.243</b>	<b>-</b>

#### İlişkili taraflara yapılan satışlar

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	933	-	4.286	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	150	86	30	10
	<b>1.083</b>	<b>86</b>	<b>4.316</b>	<b>10</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 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	894	488	491	177
	<b>894</b>	<b>488</b>	<b>491</b>	<b>177</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 13 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- 1) 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ikmal işi başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Sözleşme feshi esnasında inşaat ilerleme tespit tutanaklarından gözlemlenen tamamlanma yüzdesi 71,94 olup herhangi bir değer düşüklüğü oluşmamıştır. İlgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilmiştir. KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilecektir. Bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmalarınınca 29 Aralık 2007 ve 14 Ekim 2008 tarihlerinde yapılan değerlendirme çalışmalarında projede değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. İşin yapımı tamamlanmış olup 15 Ekim 2010 tarihinde geçici kabulü yapılmıştır. Proje ile alakalı yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 7)'da takip edilen 59.375 TL (31 Aralık 2011: 57.453 TL) tutarında alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" da takip edilen 47.370 TL (31 Aralık 2011: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" de takip edilen 37.172 TL (31 Aralık 2011: 37.180 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda gösterilmiştir.
- 2) İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP işinin kısmi geçici kabulü 19 Eylül 2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Ancak 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. Duruşma 5 Kasım 2012 tarihinde yapılacaktır. Ayrıca yüklenici firma sözleşme kapsamında Şirket'e olan 1.293 TL borcunun (emlak vergisi, gecikme cezası,vb.) tahsili için teminat mektubunun nakde çevrilmesinin ihtiyati tedbir yolu ile durdurulmasını Fatih Asliye Hukuk Mahkemesinden talep etmiş olup mahkeme tedbir talebini kabul etmiştir. Mahkeme 15 Aralık 2010 tarihinde iki dosyanın birleştirilmesine karar vermiştir.
- 3) Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar	1.079.969	1.059.908
Alınan ipotekler	55.606	78.212
Diğer	-	1.123
	<b>1.135.575</b>	<b>1.139.243</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 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 13 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.168	6.793
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>7.168</b>	<b>6.793</b>

#### NOT 14 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1) Şirket ile TOKİ arasında yapılan 30 Ekim 2012 tarihli Protokol ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mevkiinde yer alan 7 adet toplam 244,023 m2 yüzölçümlü arsa 272,710 TL bedel karşılığında 1 Kasım 2012 tarihinde satın alınmıştır.
- 2) İstanbul Alemdağ Emlak Konutları İnşaatları işiyle ilgili yüklenici firmanın sözleşme şartlarını yerine getirememesi sebebiyle, Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu çerçevesinde söz konusu iş, 15 Ekim 2012 tarihi itibarıyla feshedilmiştir. Yüklenicinin, Şirket nezdinde bulunan kesin teminatı gelir kaydedilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	787.265	1.045.503
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	4.745.911	4.389.212
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.113.505	2.079.534
	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		<b>7.646.681</b>	<b>7.514.249</b>
D	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	969.453	1.099.552
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	3.945.950	3.802.903
I	Diğer Kaynaklar		2.731.278	2.611.794
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>7.646.681</b>	<b>7.514.249</b>

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	70.975	161.262
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	474.941	470.290
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)	671.690	333.840
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	7.168	6.793
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### EK DİPNOT - PORTFÖY 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)	63%	61%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	9%	12%	<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)	9%	4%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	25%	29%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	5%	4%	<10%

Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14.10.2011 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.

.....

## 01.07 - 30.09.2012 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMENE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

TABLO-1	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
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	17.09.2012
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ MAHALLESİ, ADA: 1306, PARSEL: 1, ALANI:81.910,14 m <sup>2</sup> , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPILAN BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	1306 ADA 1 PARSEL E: 2, H:SERBEST "TİCARET+HİZMET ALANI", YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	86.005.647,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	88.005.647,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	360.874.042,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	93.827.250,92 TL
1543 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	336.155.041,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, ADA: 540, PARSEL: 4, ALANI:127.452 m <sup>2</sup> , VASFİ: ARSA MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPILAN BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	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>	
ARSA DEĞERİ	23.350.480,92 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KUÇUKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, ADA: 648, PARSEL:2, ALANI:36.625,58 m <sup>2</sup> , VASFİ: 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 TASNİD TARİHLİ HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1,75 H=SERBEST YAPILAMA KOŞULUNDA TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	57.685.288,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	141.283.355,36 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	169.149.377,64 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	59.211.431,55 TL
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	4.979.515,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) ve EK-1-5
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER DUKKAN, ÖTEL, OFİS KULLANIMINA UYGUN OLUP İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
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.İ.P. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ" KAPSAMINDA TİCARET ALANINDA KALMAKTA OLUŞ, E: 1,50, H:MAKS:SERBEST OLMAK ÜZERE PLAN NOTU VE YÖNETMELİK ŞARTLARINDA YAPILAMAYA HALZDİR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	13.764.198,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	26.655.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	121.824.895,86 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	38.984.219,00 TL
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, TAHTAKALE MAHALLESİ, ADA: 520, PARSEL: 2, ALANI:32.992,19 m <sup>2</sup> , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADA: 521, PARSEL: 1, ALANI:55.021,44 m <sup>2</sup> , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADA: 522, PARSEL: 3, ALANI:28.469,72 m <sup>2</sup> , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR. 522 ADA 3 PARSELDE RUHSAT ALINMAMIŞ OLUP HERHANGİ BİR ÇALIŞMA BULUNMAMAKTADIR.
İMAR DURUMU	520 ADA 2 PARSEL İLE 521 ADA 1 PARSEL TAŞINMAZ 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASNİD TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1,50, H=SERBEST YAPILAMA KOŞULUNDA KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. 522 ADA 3 PARSELİ/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASNİD TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2,00, H=SERBEST YAPILAMA KOŞULUNDA TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	120.753.808,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	198.918.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (01.09.2010 tarihli sözleşme kapsamında satışı önceden gerçekleşmiş 205 adet ünite hariç hesaplanmış değerdir)	351.869.647,52 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)	105.561.081,22 TL



## 01.07 - 30.09.2012 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMENE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

TABLO-II	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ağaçlı Maslak Projesi 5322 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.08.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazaga Mahallesi, 1-2 pafta, 10622 ada, 201.623,32 m2 yüzölçümlü 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	İnşaat aşamasındadır
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 2,20
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	3.506.364.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	948.010.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	4.344.220.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.542.200.000 TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Park Yaşam Projesi, 32 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.07.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Mavişehir Mahallesi, 25259 ada, 4 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	İnşaat aşamasındadır
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal: 2,20
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN (32 adet bağımsız bölüm) TOPLAM PAZAR DEĞERİ	10.490.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	163.610.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	342.845.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	85.710.000 TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Batı Şehir Projesi 596 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.09.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Habipler Köyü, 246ds2c pafta, 1562 ada, 11 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	İnşaat aşamasındadır
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 2,20
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	195.424.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	557.875.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.538.200.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	49.224.500 TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR BATTI BÖLGESİ 1.KISIM 4.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.07.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) ve EK-1 - 6
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT DUKKAN, OTEL, OFİS KULLANIMINA UYGUN OLUP BİR KISMI TAMAMLANMIŞ DURUMDA İKEN BİR KISMININ İNŞAATI 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	76.477.099,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	183.243.195,53 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	913.198.227,70 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	403.177.017,53 TL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÜMRANIYE 1.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	21.09.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, KUÇUKBAKALKÖY MAHALLESİ, ADA: 3317, PARSEL: 5, ALANI:20.714,48 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	19.06.2012 TASDİK TARİHLİ İSTANBUL FİNANSİ 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	88.036.540,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	148.598.665,36 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	351.350.128,50 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	131.775.033,20 TL
40 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	140.393.113,00 TL

## 01.07- 30.09.2012 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ağaoğlu My World Projesi Soutside Blokları 3344 ada 5 parsel üzerinde yer alan D1-1 Blok Daire:129	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	28.08.2012	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 3344 ada 5 no'lu parsel üzerinde kayıtlı havuzlu otoparklı sosyal tesisli ve arsası olan 4 bloklu kargir apartmanlar bünyesindeki D1TİP1 Blok, 129 no'lu bağımsız bölüm	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 2,50	<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	460.000 TL		
2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Lüleburgaz - Kırklareli, 1 adet işyeri	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	06.08.2012	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu Mevkii, 29LIIIa pafta, 1267 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Uç Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulün bodrum katındaki 1 bağımsız bölüm no'lu işyeri	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Ticaret alanı, Emsal: 1,50, H: 9,50 m	<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK DEĞERİ	5.000 TL		
3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Soyak Mavişehir Projesi 26029 ada 1 parsel üzerinde yer alan C6 Blok Daire:43 ve D9 blok Daire 73	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	02.07.2012	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler köyü, 26029 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B3, B4, D5, D6, D7, D8 no'lu Bloklar 16'şar katlı, C5, C6 Bloklar 15'er katlı, D9 no'lu Blok 17 katlı betonarme apartmanlar bünyesindeki C6 Blok, 43 no'lu bağımsız bölüm ile D9 Blok, 93 no'lu bağımsız bölüm	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1,20	<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	655.000 TL		
4		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİNDE YER ALAN YILDIZKENT 3.ETAP PROJESİ SAMANYOLU SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	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	23.08.2012	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-4	MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU PARSEL TOPLU KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP H=30.50 METRE , EMSAL= 1,50 OLMAK ÜZERE KONUT ALANINDA KALMAKTADIR	<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
571 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	83.000,00 TL		

## EK 2/C

## 01.07- 30.09.2012 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMENE KONU OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Basakşehir 3 adet parselde Alp Doğan KUZUCAN hisselerine isabet eden 2.066,92 m <sup>2</sup> arsa		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	18.09.2012		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli - 2 Mahallesi, 1336 ada 10 no'lu parsel, 1344 ada 2 parsel ile 1337 ada 17 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	1336 ada, 10 no'lu parsel: Ticaret Alanı (Emsal: 1,50) - 1337 ada, 17 no'lu parsel: Ticaret Alanı (Emsal: 1,50)		
MEVCUT KULLANIM	1344 ada, 2 no'lu parsel: Rekreasyon Alanı (Emsal: 0,03)		
	Parseller üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
ARSA DEĞERİ	2.110.000 TL		
2		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı 7 adet parsel		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	12.09.2012		
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		
İMAR DURUMU	520 ada 1 ve 2 parseller, 521 ada 10 parsel, 526 ada 2 parsel, 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller Ticaret alanı, Emsal: 2,00 526 ada 3 parsel Konut alanı, Emsal: 1,70		
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
ARSA DEĞERİ	272.710.000 TL		
3		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Basakşehir - İstanbul, 2 adet arsa		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	13.08.2012		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1307 ada 1 no'lu parsel ve 1308 ada 1 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	1307 ada 1 parsel (Kisim K2 Konut Alanı (Emsal: 2, H: Serbest), Kisim Dini Tesis Alanı) - 1308 ada 1 parsel (Kisim K1 Konut Alanı (Emsal: 2,40, H: Serbest), Kisim İkizöretim Tesis Alanı)		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
2 ADET ARSA DEĞERİ	128.285.000 TL		
4		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Basakşehir - İstanbul, 1 adet arsa		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	16.08.2012		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1339 ada 1 no'lu parsel		
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal: 1,50, H: Serbest		
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
1 ADET ARSA	5.025.000 TL		
5		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Höğdere 3 adet parsel		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	02.07.2012		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Höğdere Mahallesi, 144, 145 ve 154 no'lu parseller,		
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	14.915.000 TL		
6		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Basakşehir - Höğdere 3 parseller		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	24.07.2012		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İmar uygulaması sonucunda oluşacak 647 ada 2 nolu parsel, 648 ada 6 nolu parsel, 649 ada 3 nolu parsel, 653 ada 2 nolu parsel, 653 ada 4 nolu parsel, 656 ada 3 nolu parsel, 658 ada 7 nolu parsel, 700 ada 3 nolu parsel, 702 ada 3 nolu parsel, 703 ada 1 nolu parsel, 707 ada 1 nolu parsel		
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	85.775.000 TL		
7		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Basakşehir - Kayabaşı 525 ada 1 ve 2 no'lu parseller		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	24.07.2012		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 33.755,50 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 525 ada, 1 no'lu parsel ile 81.536,99 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 525 ada, 2 no'lu parsel		
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.		
İMAR DURUMU	525 ada, 1 no'lu parsel: Ticaret alanı (Emsal: 2,00) 525 ada, 2 no'lu parsel: Konut alanı (Emsal: 1,70)		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	110.517.000 TL		
8		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Fatih Yedikule 2384 ada 4 no'lu parsel		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	24.07.2012		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı Yedikule istasyon ve müstamlak.		
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde eski istasyon bakım binaları bulunmaktadır. (yapılar kullanılmamaktadır)		
İMAR DURUMU	30.12.2011 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Tarihî Yarımadaya Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup "Turizm + Kültür Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75" yapılaşma hakkına sahiptir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 4 Numaralı Kültür ve Yenileme Kurulu komisyonunda onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	66.270.000 TL		
9		GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gaziosmanpaşa 3525 ada 5 no'lu parsel ve 6784 ada 1 no'lu parsel		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	24.07.2012		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Koşuköy Mahallesi, 3525 ada 17.162,56 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 5 no'lu parsel ile 6784 ada, 7.554,33 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel.		
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.		
İMAR DURUMU	3525 ada, 5 no'lu parsel: Ticaret + Hizmet Alanı 6784 ada, 1 no'lu parsel: Turizm + Kültür Alanı		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİC)			
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	61.800.000 TL		

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

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	30 Eylül 2012 Tarihi İtibariyle İlerleme Seviyesi
1	ATAŞEHİR RESİDENCE ( ORHAN - GRAND )	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
2	KEMERDERE APART VİLLA İNŞAATI ( HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL )	İSTANBUL	ÜMRANİYE	KESİN KABUL YAPILDI.
3	KAPAKLI 1.ETAP ( BAŞYAZICIOĞLU - AKYAPI İNŞAAT )	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
4	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 2.BÖLGE ( VARYAP- TEKNİK YAPI İNŞAAT )	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
5	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 3.BÖLGE ( AKDENİZ İNŞAAT )	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
6	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 1.BÖLGE ( EMAY - İPEK İNŞAAT )	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
7	KAPAKLI 2.ETAP ( DELTA İNŞAAT )	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
8	KUZEY ÜST BÖLGE 1.ETAP ( SOYAK - SOYAK YAPI İNŞAAT )	İZMİR	KARŞIYAKA	KESİN KABUL YAPILDI.
9	KAPAKLI 3.ETAP ( BAKİ YAPI İNŞAAT )	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
10	BAKIRKÖY KARTALTEPE ( TAŞYAPI İNŞAAT )	İSTANBUL	BAKIRKÖY	KESİN KABUL YAPILDI.
11	İKİTELLİ KONUT İNŞAATI ( TEK ÇELİK - MEHMET ÇELİK - HTM MİMARLIK )	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
12	MİMARŞİNAN KONUT İNŞAATI ( EMAY İNŞAAT )	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	KESİN KABUL YAPILDI.
13	KUZEY ÜST BÖLGE 3.ETAP ( Pelikan Evleri )	İZMİR	KARŞIYAKA	KESİN KABUL YAPILDI.
14	KUZEY ÜST BÖLGE 2.ETAP ( Emlak Konut Mavişehir Evleri )	İZMİR	KARŞIYAKA	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
15	KAPAKLI 4.ETAP ( AA GRUP )	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
16	BAHÇEŞEHİR KONUT İNŞAATI ( KUZU İNŞAAT )	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
17	İSPARTAKULE 1 ve 2.BÖLGE ( EMLAK PAZARLAMA - FIDELTUS-ÖZTAŞ )	İSTANBUL	AVCILAR	KİSMİ KESİN KABUL YAPILDI.
18	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 2.KISIM ( ARTAŞ - GÜN-ER )	İSTANBUL	AVCILAR	KESİN KABUL YAPILDI.
19	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 3.KISIM ( İHLAS HOLDING - İHLAS YAPI )	İSTANBUL	AVCILAR	%64,85
20	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2.KISIM ( AKDENİZ İNŞAAT )	İSTANBUL	AVCILAR	KESİN KABUL YAPILDI.
21	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ( ÖZMAŞ İNŞAAT )	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	KESİN KABUL YAPILDI.
22	İSPARTAKULE 3.BÖLGE ( DOĞU - PRECAST - ÜSTÜNLER )	İSTANBUL	AVCILAR	%20,58
23	GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY ( ARTAŞ - ÖZTAŞ - DOĞU )	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	KESİN KABUL YAPILDI.
24	KÖRFEZ TÛTÛNÇİFTLİĞİ ( EMLAK PAZARLAMA )	KOCAELİ	KÖRFEZ	KESİN KABUL YAPILDI.
25	SİLİVRİ SELİMPAŞA ( AA GRUP )	İSTANBUL	SİLİVRİ	KESİN KABUL YAPILDI.
26	ÛSKÛDAR BURHANİYE ( GAP İNŞAAT )	İSTANBUL	ÛSKÛDAR	%46,85
27	ÇORLU 1.ETAP ( MAKRO-VILTAŞ )	TEKİRDAĞ	ÇORLU	KESİN KABUL YAPILDI.
28	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 4.BÖLGE ( VARYAP )	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%78,52
29	ATAŞEHİR DOĞU 1.ETAP ( AKDENİZ İNŞAAT )	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%68,42
30	ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ ( AŞÇIOĞLU )	İSTANBUL	ŞİŞLİ	%0,00
31	MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 4.ETAP ( TÛRKERLER - İZKA - DURMAZ )	İZMİR	KARŞIYAKA	%58,07
32	İSPARTAKULE 4.BÖLGE ( İHLAS HOLDING-İHLAS YAPI )	İSTANBUL	AVCILAR	KESİN KABUL YAPILDI.
33	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 4.KISIM ( YENİ DOĞUŞ )	İSTANBUL	AVCILAR	%14,96
34	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 1.KISIM ( İHLAS HOL - İHLAS YAPI - İHLAS PAZ. )	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
35	KUZEY ÜST BÖLGE 5. ETAP ( GERGÛL YAPI - GERGÛL İNŞAAT )	İZMİR	ÇİÇLİ	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
36	AYAZMA 1.ETAP ( AKDENİZ İNŞAAT )	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%65,40
37	DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ( VARYAP - GAP İNŞAAT )	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%6,45
38	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 3.KISIM ( ARTAŞ-FIDELTUS-GÛNER )	İSTANBUL	AVCILAR	KESİN KABUL YAPILDI.
39	HALKALI 1.ETAP ( ŞUA İNŞAAT )	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%73,83
40	HALKALI 3.ETAP ( SOYAK YAPI İNŞAAT SAN.TİC. A.Ş. )	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%29,86
41	ALEMDAĞ KONUTLARI ( DEPAR,OR-NA,UYTAŞ )	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	%72,86
42	KÖRFEZKENT 2.ETAP ( KOÇOĞLU İNŞAAT - KUR İNŞAAT )	KOCAELİ	KÖRFEZ	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
43	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 5.KISIM ( EMLAK PAZARLAMA )	İSTANBUL	AVCILAR	%7,73
44	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 4.KISIM ( EMLAK PAZARLAMA )	İSTANBUL	AVCILAR	%80,33
45	HALKALI 4.ETAP ( ARTAŞ İNŞAAT )	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%83,60
46	GEBZE 1 .ETAP ( MAKRO )	KOCAELİ	GEBZE	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
47	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1.ETAP ( MAKRO İNŞAAT )	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
48	ÛMRANİYE 1.ETAP ( EMLAK PAZARLAMA - YENİ SARP )	İSTANBUL	ÛMRANİYE	%22,80
49	GEBZE 2.ETAP	KOCAELİ	GEBZE	%88,23
50	SULTANGAZİ HABİPLER ( EGE YAPI-ARTON-EMLAK PAZARLAMA )	İSTANBUL	SULTANGAZİ	%12,90
51	TUZLA 1.ETAP 2.KISIM ( ÖZÛLKE - MAKSEM )	İSTANBUL	TUZLA	%81,76
52	ŞİŞLİ AYAZAĞA 1.ETAP ( AKDENİZ İNŞAAT )	İSTANBUL	ŞİŞLİ	%5,04
53	MEHMET CİHANGİR YÛCEL	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
54	BAHÇEŞEHİR 2.BÖLGE ( KUZU İNŞAAT )	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%41,84
55	TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE ( TEKNİK YAPI )	İSTANBUL	TUZLA	%14,41
56	TUZLA 2.ETAP 2.BÖLGE ( TEKNİK YAPI )	İSTANBUL	TUZLA	%15,30
57	KÛÇÛKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ( DUMANKAYA )	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	İNŞAAT RUHSATI ALINDI.
58	TUZLA 1.ETAP 1.KISIM ( BALTAŞ İNŞAAT )	İSTANBUL	TUZLA	%41,66
59	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 5.BÖLGE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	YER TESLİMİ YAPILDI.
60	AYAZMA 2.ETAP	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	YER TESLİMİ YAPILDI.
61	SARIYER ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	YER TESLİMİ YAPILDI.

**EK -4**  
**GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR ÖZET TABLOSU**  
**(30.09.2012)**

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarih	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
ŞEHRİZAR KONAKLARI (ÜSKÜDAR BURHANİYE PROJESİ GAP İNŞAAT)	52.619,61	27.08.2010	80.533.997,78	188.035.230,99	Yapı ruhsatı alındı
TOWERLAND A BLOK PROJESİ+ TİCARET BLOĞU	19.405,69	22.01.2010	20.231.580,64	81.178.897,82	Yapı ruhsatı alındı
VARYAP MERIDIAN PROJESİ	44.185,40	23.12.2009 - 18.02.2010	32.568.583,52	251.734.197,41	Yapı ruhsatı alındı "STG 02.08.2012 Tarihinde 1.000.000.000,00 TL'ye yükseltilmiş olup, ŞPTG 441.500.000,00 TL olmuştur.
ELİTE CITY PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP (ŞUA İNŞAAT)	36.625,58	03.11.2010	44.660.421,37	62.881.376,86	Yapı ruhsatı alındı
SOYAK PARK APARTS PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ( SOYAK)	91.695,03	12.10.2010-19.10.2010	64.420.854,70	102.312.000,00	Yapı ruhsatı alındı
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP) (ARTAŞ)	15.691,72	16.12.2010	17.304.658,73	23.316.088,82	Yapı ruhsatı alındı
MY WORLD EUROPE (BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP PROJESİ) (AKDENİZ İNŞAAT)	198.476,22	26.08.2010-03.09.2010	175.949.594,88	292.104.886,55	Yapı ruhsatı alındı "STG 18.01.2012 Tarihinde 957.720.939,50 TL'ye yükseltilmiş olup, ŞPTG 292.104.886,55 TL olmuştur.
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR (İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP PROJESİ) (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	45.322,56	15.10.2010-20.05/2010	45.352.000,91	75.044.727,68	Yapı ruhsatı alındı
MERKEZ KAYAŞEHİR PROJESİ (BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP PROJESİ) (MAKRO İNŞAAT)	620,35	28.10.2010	428.953,26	915.867,75	Arsa Faturası Kesilmeyen 8 Adet Ekspertiz değeri üzerinden % 32,25 Oranından Şirket Payı Dikkate alınmıştır.
BİRİSTANBUL PROJESİ (İSPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ) (DOĞU-PREKAST-ÜSTÜNLER)	116.483,35	22.08.2007, 03.09.2008	70.606.305,00	148.747.643,10	522/3 ada/parselin yapı ruhsatı alınmadı. 520/2 ve 521/1 ada / parsellerin yapı ruhsatları alındı
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ (İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP PROJESİ) (YENİ SARP - EPP)	20.714,48	24.08.2011	14.029.881,40	130.945.255,17	Yapı ruhsatı alındı "STG 11.10.2012 Tarihinde 364.480.000,00 TL'ye yükseltilmiş olup, ŞPTG 136.700.048,00 TL olmuştur.
KÜÇÜKÇEKMECE'DE 1 ADET ARSA (Halkalı 2. Etap) (Dumankaya İnşaat)	30.294,51	16.08.2007	27.862.311,74	82.502.500,00	Yapı ruhsatı alındı
ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA (Ataşehir Doğu 2. Etap) (VARYAP - GAP İNŞ.)	99.108,08	31.05.2000	72.585.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı. 05.01.2012 Tarihinde B Bloğun, 06.01.2012 D E-F Blokların, 15.02.2012 B Blok Tadilat Ruhsatı, 21.03.2012 C1-C2 Blokların Ruhsat alınma tarihleridir.
TUZLA AYDINLI 2. ETAP 1. BÖLGE (Teknik Yapı)	125.318,76	04.10.2010	48.622.204,50	153.600.000,00	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL PROJESİ (TUZLA AYDINLI 2. ETAP 2. BÖLGE) (TEKNİK YAPI)	125.066,79	04.10.2010	48.403.843,02	163.903.000,00	Yapı ruhsatı alındı
DİKİLİTAŞ PROJESİ (ESKİ LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ) (AŞÇIOĞLU - OFTON - MEYDANBEY)	22.059,51	11.02.2008	230.118.122,39	391.782.732,44	Yapı ruhsatı alındı
BATIŞEHİR PROJESİ (Sultangazi Habipler İstoç Gelir Paylaşımı İşi) (EGE YAPI - ARTCON - EPP)	165.326,57	19.09.2008	351.679.655,04	424.000.000,00	Yapı ruhsatı alındı
SPRADON VADİ EVLERİ (İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2. BÖLGE PROJESİ) (KUZU GRUP)	41.909,85	21.09.2011	41.950.000,00	57.493.105,46	Yapı ruhsatı alındı
ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP PROJESİ (AKDENİZ İNŞAAT)	208.867,66	30.09.2010	549.414.999,92	1.153.750.000,00	Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO-AK YAPI)	209.362,14	23.08.2012	89.673.389,77	165.100.000,00	306 Ada 1 Parselin Yapı ruhsatı 23.08.2012 tarihinde alındı
ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 5.BÖLGE (ÖZAK GYO / İNTERYAF)	5.873,50	23.05.2012	0,01	52.200.000,00	23.05.2012 Tarihinde Sözleşmesi imzalanmış olup, henüz Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYA KÖY PROJESİ	466.945,92	19.07.2012	225.958.000,00	475.687.500,00	19.07.2012 Tarihinde Sözleşmesi imzalanmış olup, henüz Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
<b>ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI</b>	<b>2.141.973,28</b>		<b>2.252.354.927,67</b>	<b>4.978.206.510,05</b>	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarih	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
BİZİM EVLER 4 PROJESİ (İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM PROJESİ) (İHLAS HOLDİNG - İHLAS YAPI)	60.085,38	13.07.2010	35.185.033,90	53.204.139,70	Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (EPP)	15.103,39	29.04.2011	9.311.564,51	17.490.176,30	Yapı ruhsatı alındı
UNIKONUT PROJESİ (İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM PROJESİ) YENİ DOĞUŞ	24.506,00	12.04.2011	14.188.000,00	25.447.317,67	Yapı ruhsatı alındı
İSPARTAKULE 2. BÖLGE 4. KISIM (ARTAŞ - EPP - REDİ)	3.301,38	01.06.2009	2.023.510,83	7.000.000,00	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı. 12 Adet Ticari Ünitenin arsa faturası kesilmedi. Satış bedeli toplam 20.000.000,00 TL olup, şirket payı (%29,50) ve Arsa sahipleri payı (%5,5) toplamı yazıldı.
<b>ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI</b>	<b>102.996,15</b>		<b>60.708.109,24</b>	<b>103.141.633,67</b>	
<b>ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI</b>			<b>2.313.063.036,91</b>	<b>5.081.348.143,72</b>	
Kamu İhale Kanunu Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M <sup>2</sup>	Alış Tarih	Arsa Maliyeti + Hadeşik Ödemeleri		Açıklama
ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ (DEPAR, OR-NA ORT.GİR.)	86.047,00	04.09.2009	131.724.849,88		Yapı ruhsatı alındı
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (ÖZÜLKE - MAKSEM ORT.GİR.)	85.856,26	30.09.2010	109.474.044,65		Yapı ruhsatı alındı
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ, BALPA ORT.GİR.)	48.764,46	30.09.2010	37.784.115,11		Yapı ruhsatı alındı
KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 2 ETAP KONUT PROJESİ ( YENİ SARP İNŞAAT)	93.180,30	04.06.2010	78.535.852,17		Yapı ruhsatı alındı
<b>KİK PROJELERİ TOPLAMI</b>	<b>313.848,02</b>		<b>357.518.861,81</b>	<b>0,00</b>	
<b>PROJELER TOPLAMI</b>	<b>2.558.817,45</b>		<b>2.670.581.898,72</b>	<b>5.081.348.143,72</b>	

**EK-5**  
**BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU**  
**(30.09.2012)**

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
MİSİSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	509,08	01.04.2009, 27.05.2010	1.278.152,54	31.12.2011	1.288.900,00	
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2011	12.378.000,00	
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	108	16.290,46	18.03.2010, 30.03.2010	11.652.898,91	31.12.2011	12.927.400,00	
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	268	42.290,53	15.06.2010	32.745.016,54	28.02.2012	35.990.500,00	
MAVİŞEHİR PELIKAN EVLERİ	56	8.205,46	03.06.2009	18.289.000,00	31.12.2011	19.544.700,00	
SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDE 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	3	343,05	30.12.2010	1.011.952,34	31.12.2011	895.000,00	
NOVUS RESIDENCE PROJESİ	2	301,84	26.01.2010	1.657.000,00	31.12.2011	1.659.800,00	
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	133	16.530,47	31.12.2010	9.439.851,16	31.12.2011	60.211.900,00	İskan ruhsatları alınmamıştır.
SPRADON QUARTZ PROJESİNDE YER ALAN BÖLÜMLER	28	2.431,70	22.09.2011- 17.07.2012	7.272.440,72	31.12.2011	6.271.561,00	
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	343,02	29.06.2012	332.673,27	30.12.2011	351.200,00	
ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	209,30	13.04.2012	226.425,31	30.12.2011	223.610,00	
GEBZE GÜZELLER 1 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	16	2.309,03	21.09.2012	1.941.482,30	30.12.2011	2.607.000,00	
KÖRFEZKENT 2 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	51	5.174,62	24.09.2012	4.263.671,35	30.12.2011	5.114.300,00	
ISPARTA KULE MY TOWN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	5	691,35	31.08.2012	1.420.000,00	29.06.2012	1.420.000,00	
MY WORLD PROJESİ SOUTHSİDE ETABI, D1-1 BLOK,K:22,D:129	1	129,96	22.08.2012		28.08.2012	177.100,00	Dairenin Ekspertiz Değeri 460.000,00 TL olup, Şirketimiz hissesi %38,50 oranında yazılmıştır.
YILDIZKENT SAMANYOLU SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	115,00	08.08.2012		23.08.2012	83.000,00	
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>680</b>	<b>98.388,15</b>		<b>94.784.958,26</b>		<b>161.143.971,00</b>	

**EK-6**  
**ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU**

KONUMU	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
BALI KUYUMCU'DA 91 ADET ARAZİ	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2011	305.934.714,22
ÜMRANİYE'DE 2 ADET ARSA (1 Parselde Ümraniye 1. Etap)	44.133,38	01.11.2005	29.276.524,23	31.12.2011	127.862.165,00
ÇORLU'DA 13 ADET ARSA	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	15.468.289,27	31.12.2011	33.467.784,55
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	23.170,60	01.10.2007 - 30.03.2011	23.286.345,61	31.12.2011	32.439.000,00
UMURBEY MAHALLESİ'NDE ARSA	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2011	12.258.000,00
ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA	366.632,25	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2011	90.309.288,86
KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA'DA 10 ADET PARSEL	175.350,69	25.02.2008	24.545.825,58	31.12.2011	52.467.986,29
FİRÜZKÖY İSPARTAKULE'DE 10 ADET ARSA	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.12.2011	251.007.340,00
SULTANBEYLİ'DE 42 ADET ARAZİ	61.898,61	13.03.2007	17.362.766,65	31.12.2011	20.596.996,88
GÜZELLER'DE 30 ADET PARSEL	180.676,32	21.03.2007	44.576.613,53	31.12.2011	52.559.467,78
ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA	17.911,79	31.05.2000	7.131.240,58	31.12.2011	2.704.260,23
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE'DE VE HOŞDERE FİLTEPE MAH. 31 ADET ARSA	1.329.137,87	14.06.2011 - 06.10.2011	350.990.006,86	31.12.2011	437.415.011,83
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ MAHALLESİNDE 33 ADET ARSA	148.833,82	01.07.2007 - 03.05.2011	166.492.024,07	31.12.2011	177.811.607,66
KASTAMONU'DA İKİ ADET ARSA	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2011	71.839,74
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	16.158,31	07.03.2012	8.967.000,00	17.02.2012	9.610.000,00
İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ'NDE 13 ADET PARSEL	99.581,58	22.04.2012	206.625.000,00	11.04.2012	206.978.545,00
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİNDE 3 ADET PARSEL	1.835,44	25.09.2012	2.014.000,00	18.09.2012	2.020.000,00
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİNDE 1 ADET ARSA	4.831,95	14.09.2012	5.000.000,00	16.08.2012	5.025.000,00
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİNDE 2 ADET ARSA	111.606,05	01.12.2010	111.606.050,00	13.08.2012	128.285.000,00
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MEVKİİ 8 ADET PARSEL	125.450,01	30.07.2012	82.165.008,00	24.07.2012	82.720.000,00
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MEVKİİ 2 ADET PARSEL	115.292,09	30.07.2012	110.513.981,00	24.07.2012	110.517.000,00
İSTANBUL, GAZİOSMANPAŞA'DA 2 ADET PARSEL	24.716,89	30.07.2012	61.792.225,00	24.07.2012	61.800.000,00
İSTANBUL FATİH YEDİKULE'DE 1 ADET PARSEL	41.161,52	30.07.2012	65.918.336,00	24.07.2012	66.270.000,00
İSTANBUL AVCILAR'DA 1 ADET PARSEL	88.800,00	30.07.2012	78.982.050,00	21.06.2012	77.700.000,00
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, HOŞDERE MEVKİİ 3 ADET PARSEL	59.343,76	07.08.2012	14.242.500,00	02.07.2012	14.915.000,00
<b>ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI</b>	<b>5.315.413,10</b>		<b>1.984.952.742,29</b>		<b>2.362.746.008,03</b>

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

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	YER TESLİMİ / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	MY TOWERLAND	28.03.2006	04.04.2013
2	ŞEHRİZAR KONAKLARI	07.09.2007	15.04.2013
3	VARYAP MERİDİAN	10.06.2008	15.12.2012
4	KUASAR İSTANBUL	07.10.2008	02.10.2014
5	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	16.12.2008	26.05.2013
6	MY WORLD EUROPE	01.03.2010	18.02.2014
7	METROPOL İSTANBUL	22.04.2010	13.08.2014
8	ELİTE CİTY	12.05.2010	16.05.2013
9	SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR	13.05.2010	17.05.2013
10	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	30.07.2010	29.07.2014
11	SARPHAN FİNANS PARK	19.08.2010	23.08.2013
12	MERKEZ KAYAŞEHİR	18.08.2010	22.08.2013
13	1İSTANBUL	08.10.2010	12.10.2013
14	BATIŞEHİR	08.10.2010	07.10.2014
15	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	22.12.2010	21.12.2014
16	SPRADON VADİ	21.01.2011	25.01.2014
17	EVORA İSTANBUL MARMARA	11.02.2011	04.08.2014
18	EVORA İSTANBUL / EVORA İSTANBUL ADALAR	11.02.2011	04.08.2014
19	DUMANKAYA MİKS	21.02.2011	25.02.2014
20	BAHÇETEPE İSTANBUL	11.05.2012	15.05.2015
21	ATAŞEHİR 1.KISIM 5.BÖLGE	30.05.2012	30.11.2013
22	SARIYER ZEKERİYAKÖY	06.08.2012	04.08.2016

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	YER TESLİMİ / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	UNİKONUT	22.10.2010	29.04.2015
2	STUDIO 24	14.06.2010	20.12.2013
3	BİZİM EVLER 4	24.12.2009	17.12.2013
4	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	14.06.2010	20.12.2013

EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
KİK USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU			
S. NO	PROJE ADI	YER TESLİMİ / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	24.05.2010	09.11.2012
2	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	02.09.2010	17.02.2013
3	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	03.12.2010	28.08.2013
4	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	24.06.2011	31.08.2013



Sıra No	EK - 8 EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ (Depar-Orna Ortak Girişimi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2	ÜSKÜDAR BURHANİYE PROJESİ ( Şehrizar Konakları)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
3	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (Özülke-Maksem Ortak Girişimi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
4	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (Balpaş-Balpa Ortak Girişimi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
5	TOWERLAND A BLOK PROJESİ+ TİCARET BLOĞU	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
6	VARYAP MERIDIAN PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
7	İSPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ (DOĞU-PREKAST-ÜSTÜNLER) ( BİRİSTANBUL Projesi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
8	AĞAOĞLU MY TOWN PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
9	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 1.KISIM (BİZİM EVLER 3 PROJESİ)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
10	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (Koçoğlu İnş-Kur İnş. Ortak Girişimi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
11	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARÇI TİCARET MERKEZİ PROJESİ (Mehmet Cihangir YÜCE)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
12	EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
13	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 1 ETAP KONUT PROJESİ ( Makro İnşaat)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
14	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 2 ETAP KONUT PROJESİ ( Yeni Sarp)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
15	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP ( Şua İnşaat) ELITE CITY	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
16	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (Soyak İnş.) SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
17	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP ( Avrupa Konutları Atakent-3)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
18	BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP PROJESİ (Akdeniz İnş.) (My World Europe)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
19	İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP PROJESİ (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA) (Mavişehir 4. Etap) (Park Yaşam)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
20	İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 5. ETAP PROJESİ (GERGÜL) (Modern Mavişehir)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
21	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP PROJESİ ( Makro İnşaat) (Kayaşehir 1. Etap)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
22	"İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EGE YAPI-ARCTON-E.P.P) (BATIŞEHİR Projesi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
23	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"(YENİ DOĞUŞ) UNICONUT Projesi	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
24	"İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAĞÇEŞEHİR 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"( Kuzu Grup) Spradon Vadi	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
25	"İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ"525/2 PARSEL (Cathay-E.P.P) STÜDYO 24	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
26	İSTANBUL FIRUZKÖY İSPARTAKULE'DE 545/2 PARSEL (ARTAŞ) AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
27	İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ ( YENİSARP-E.P.P) SARPHAN FINANSPARK PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
28	İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
29	İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BİZİMEVLER 4)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
31	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (VARYAP-GAP)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
32	İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA MAHALLESİ, 1/145 PARSEL (AKDENİZ İNŞ.)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
33	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI, 800/11 PARSEL (DUMANKAYA İNŞ.) HALKALI 2. ETAP	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
34	İSTANBUL ŞİŞLİ MECİDİYEKÖY, ESKİ TEKEL LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ 1199/230 PARSEL (AŞÇIOĞLU-OFTON-MEYDANBEY)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
35	KENT PLUS MİMARŞİNAN SİTESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
36	ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
37	KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
38	MİSSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
39	ATAŞEHİR'DE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
40	KARŞIYAKA 2 ADET SOSYAL TESİS	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
41	BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
42	SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
43	MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
44	SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
45	AYDIN-DİDİM KOCAHARIP MEVKİİ 13710 PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
46	NOVUS RESIDENCE PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
47	TEKİRDAĞ ÇORLU ERGENE VADİSİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
48	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
49	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZİMİYE MAHALLESİ 13 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
50	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ 3169 ADA 236 PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
51	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİ 17 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
52	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 11 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
53	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
54	İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ GAZİ MAHALLESİ 9 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
55	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 34 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
56	ANKARA İLİ KEÇİÖREN İLÇESİ PINARBAŞI MAHALLESİ 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
57	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBECİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 23 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
59	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 536 ADA 3, 540 ADA 4 PARSELLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
60	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE ve HOŞDERE-FİLTEPE MAHALLELERİ 31 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
61	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ MAHALLESİ 39 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ, BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ, MİMARŞİNAN MAHALLESİ 4009 ve 4010 NO.LU PARSELLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 34 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ İ.AYAZAĞA MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
65	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
66	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
67	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
68	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİNDE 15 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
69	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
70	KASTAMONU İLİ, CİDE İLÇESİ, DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET ARAZİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.