

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



01 OCAK - 30 EYLÜL 2011 DÖNEMİNE AİT YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

SPK TEBLİĞ SERİ:XI, NO:29'A GÖRE
HAZIRLANMIŞTIR.

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları

Emlak Konut GYO A.Ş., 2003 yılı başından itibaren göstermiş olduğu yüksek performansı ve başarısı neticesinde yaklaşık 6 milyar(*) TL piyasa değeriyle Türkiye'nin en büyük, dünyanın da sayılı büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından birisi olmuştur.



Emlak Konut GYO A.Ş. kuruluşundan itibaren bu güne kadar, ülkemizin muhtelif yerlerinde nitelikli, modern ve çevreye duyarlı yaşam merkezlerinin oluşturulmasına öncülük etmiştir. Toplu Konut İdaresi iştiraki olan Şirketimiz, bu hedef kapsamında 2003 yılı başından itibaren, sosyal donatıları ve her türlü alt yapısı ve çevre düzenlemesi ile birlikte yaklaşık 62 bin konutun projelendirmesini yapmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin başta İstanbul Ataşehir, Ispartakule, Halkalı, Tuzla, İzmir Mavişehir, Kocaeli Körfez ve Gebze olmak üzere ülkemizin muhtelif yerlerinde yapımı tamamlanmış ve devam etmekte olan 58 projesi mevcuttur.

2003 yılı başından itibaren Ülkemizdeki siyasi ve ekonomik istikrarın sektörde sağlamış olduğu canlılık ile birlikte Emlak Konut GYO A.Ş., portföyündeki arsalar üzerinde başta gelir paylaşımı modeli olmak üzere yüklenicilerle beraber geliştirdiği projelerin çeşitliliği ve kalitesinin Emlak Konut GYO A.Ş. güvencesi ile birleşmesi neticesinde, konut satışları başarılı bir şekilde gerçekleşmiş ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin özkaynaklarını, 2003 yılı başına nazaran yaklaşık 4,7 kat büyültmüştür. Emlak Konut GYO AŞ nitelikli projeleri sayesinde satışlarına büyük bir ivme kazandırmış ve 2003 yılından itibaren gerçekleşen senelik satışları başarılı bir performansı göz önüne koymuştur.

(*) 30.09.2011 tarihli İMKB hisse değeri baz alınarak hesaplanmıştır.



2011 yılının ilk 9 aylık dönemi itibarıyla Şirketimizin satışını yapmış olduğu bağımsız ünite sayısı 8.472'e ulaşarak toplam 2,10 milyar TL satış tutarı elde edilmiştir. Bu satış rakamlarını 2010 yılı satışlarının tümü ile karşılaştırdığımızda, henüz yılın ilk 9 ayında geçen yılın 2,10 milyar TL satış tutarına ulaştığımız ve 7.772 adetlik toplam satış adedini geçtiğimiz açıkça

görülmektedir. Yine, yılın üçüncü çeyrek dönemi içerisinde satışa çıkan Batışehir, Sarphan Finanspark, Spradon Vadi, Şehrizar Konakları ve Uni Konut projeleriyle birlikte, 2011 yılını güçlü bir satış grafiğiyle tamamlamış olacağız.

Emlak Konut GYO A.Ş., halka arzdan sağlamış olduğu gelir ve devam etmekte olan projelerinden elde edeceği gelirler ile arsa temin etmeyi ve bu arsalar üzerinde büyük ölçekli yeni yaşam merkezleri oluşturmayı hedeflemektedir.

TOKİ ve Şirketimizin bu başarılarının, sadece ülke içinde değil, ülke dışında da büyük ilgi görmesi, gayrimenkul sektörünün geleceğinin parlak olduğunun da bir işaretidir.

Saygılarımla,

Murat Kurum



İçerik

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	1
1. Şirket Tanıtımı	5
1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	9
1.2. Emlak Konut GYO AŞ. - Key Ödemeleri	9
1.3. İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve	10
1.4. İş Modelleri	11
1.4.1. Gelir Paylaşımı Modeli	12
1.4. Kamu İhale Kanunu Modeli	17
1.5. Yönetim ve Denetim Kurulları	19
1.6. Kar Dağıtım Politikası ve Esasları	21
2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi	22
2.1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	22
2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler ..	26
2.3. Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	31
3. Yönetim Kurulunun Faaliyetleri	34
3.1. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	34
3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler ..	34
3.2.1. Yatırım Riski:	35
3.2.2. Piyasa Riski	35
3.2.3. Kredi Riski	35
3.2.4. Likidite Riski	36
3.3. Kurumsal Yönetim (Uyum ve İşleyişle İlgili Genel Bilgi)	36
3.3.1. Pay Sahipleri ile İlgili Bilgiler	36
3.3.1.1. Genel Kurul Bilgileri	36
3.3.1.2. Oy - Azınlık Hakkı	37
3.3.2. Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık	37
3.3.2.1. Bilgilendirme Politikası	37
3.3.2.2. Özel Durum Açıklamaları	39
3.3.2.3. Yönetim Kurulu Faaliyetleri	40
3.3.3. Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar	40
3.3.4. Menfaat Sahipleri	41
3.4. Ar-Ge Faaliyetleri	41
3.5. Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları	41
4. Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	41
4.1. Kiraya Verilen Gayrimenkuller	41
4.2. Bağımsız Ünite Satışları	42
4.3. Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	43
4.4. Güncel Projelerimiz	43
4.5. Varlıkların Ekspertiz Değerleri	43
4.6. Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	43
4.7. Portföy Sınırlamaları	43
4.8. İştirakler	43

4.9.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	43
5.	Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler.....	44
5.1.	İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf.....	44
5.2.	Hisse Fiyat Değişim Grafiği 1 Ocak–30 Eylül Arası Hisse Performansı	44
5.3.	İMKB VE GYO Endeksi ile Karşılaştırma.....	45
6.	Mali Tablolar	46
6.1.	Rasyolar.....	46
7.	Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler	47
7.1.	Bağımsız Denetim Şirketi	47
7.2.	Ekspertiz Şirketleri	47
7.3.	Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	47
7.4.	YMM	47
7.5.	Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması.....	47
7.6.	Hukuk Firması.....	47
8.	Diğer Konular.....	48
8.1.	Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler - Organizasyon Şeması	48
8.2.	Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar..	49
8.3.	Bağışlar.....	49
8.4.	Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası	49
8.5.	Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk.....	50
EKLER:	51

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.
- 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 üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana amacımızdır. Bununla birlikte sektördeki öncü rolümüzün verdiği bilinçle, bir Türk Şirketi olarak konuyla ilgili, olası küresel gelişmeleri de dikkatle takip etmekteyiz.
- Şirketimizin 2.500.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.
- Emlak Konut GYO A.Ş. 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 unvanı faaliyet konusu doğrultusunda Emlak Konut GYO A.Ş. olarak belirlenmiştir.
- Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişiliğine dönüştürülmüştür.
- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştirak konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. İşletmemizin iletişim bilgileri aşağıdadır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI GARDENYA PLAZA NO: 11/B K:1-8

ATAŞEHİR İSTANBUL

Tel :0216 456 48 48

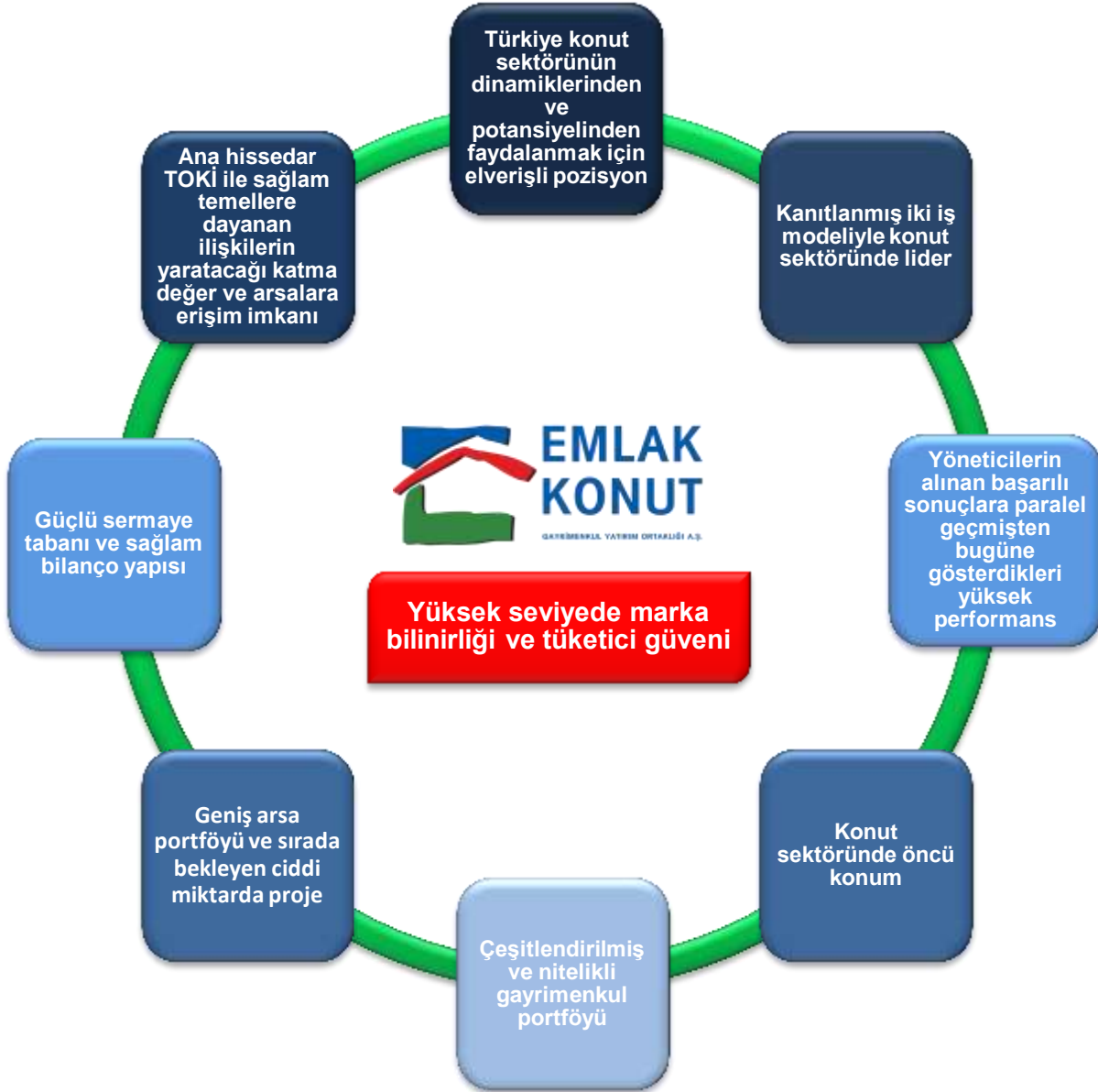
Faks :0216 456 48 75

E-Posta :info@emlakkonut.com.tr

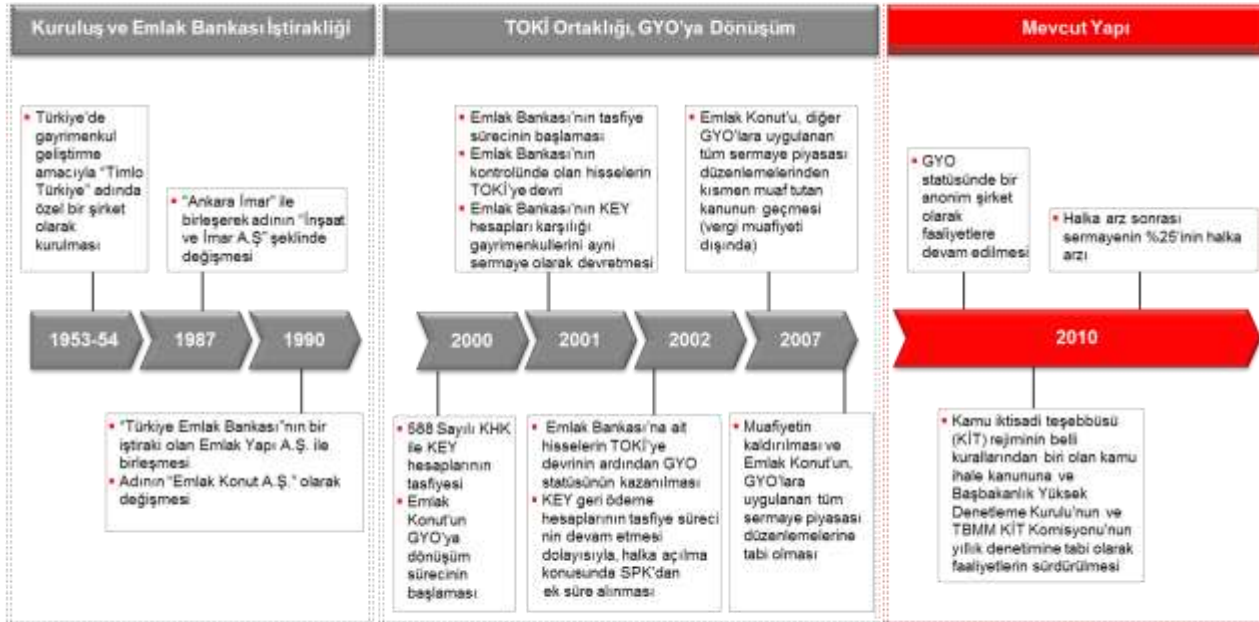
Web Adresi :www.emlakkonut.com.tr

Yatırım Unsurları

Türkiye'de konut projesi geliştirme piyasasında lider pozisyon

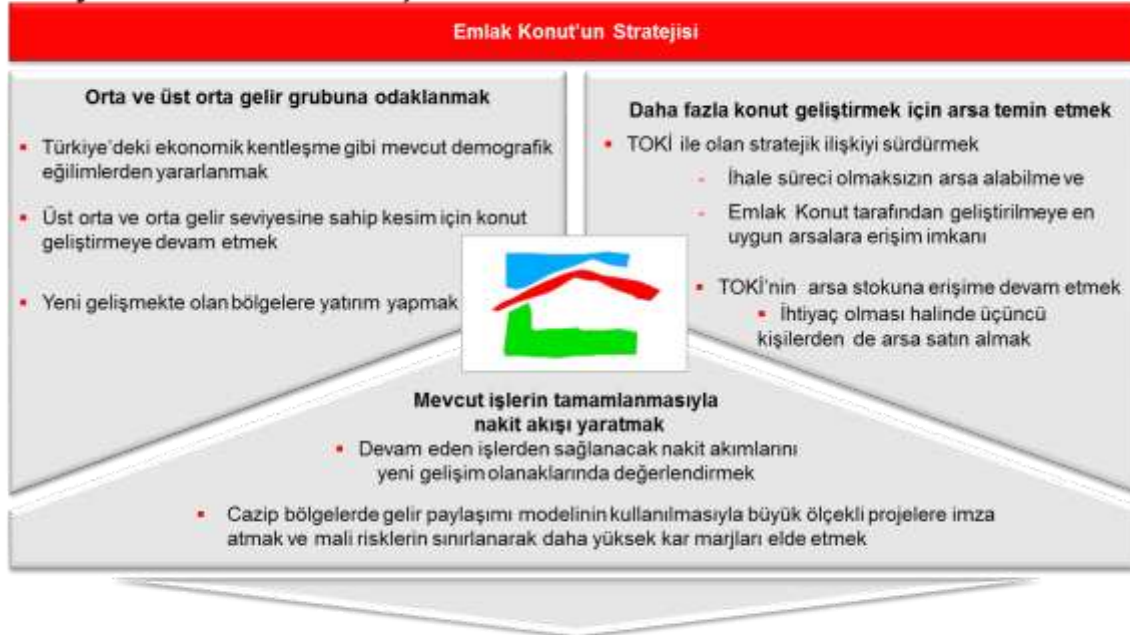


Yarım Asrı Aşan Tecrübe



23

Büyüme Odaklı Strateji



11

1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıda görüldüğü gibidir.

TİCARET ÜNVANI / ADI SOYADI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama	253.369.919,00
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	103.590,17
İstanbul İmar Ltd. Şti.	B	Hamiline	695,63
İller Bankası Genel Müdürlüğü	B	Hamiline	602,84
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	602,84
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	8,95
Veysel Ekmen	B	Hamiline	0,01
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	0,01
Halka Açıklık	B	Hamiline	625.063.742,20
Toplam			2.500.000.000,00

1.2. Emlak Konut GYO AŞ. - Key Ödemeleri

KEY ile ilgili yükümlülükler, 2001 yılında Emlak Konut'a devredilmiştir.

- Konut edindirme yardımı uygulamasına 31.12.1995 tarihinde son verilmiştir.
- Emlak Bankası' na yatırılan KEY hak sahiplerinin alacaklıları 2001 yılında Emlak Konut'a devredilmiştir.
- Emlak Bankası, aynı yıl KEY tasfiye hesaplarına karşılık 395.751.717,17TL değerinde (bu değer mahkeme tarafından her gayrimenkule ayrı olarak atanmış uzmanlar tarafından belirlenmiştir) gayrimenkulü, Emlak Konut'un üzerinde projeler geliştirerek KEY ödemelerinin tasfiyesi amacıyla, aynı sermaye olarak aktarmıştır.
- KEY hesapları devredilirken, gayrimenkuller de devredildiği için, bu devir sermayeye aynı sermaye olarak yansımıştır.
- Hak sahiplerine ödeme için nakit veya hisse arasında seçim yapma hakkı tanınmış; 365 hak sahibi alacaklarını hisse olarak almayı tercih etmiştir.
- Temmuz 2008'de KEY geri ödemesi kapsamında hak sahiplerine Emlak Konut'un kaynaklarından 1.814.989.886,72TL ödeme yapılmış, bu rakamın 1.314.000.000 TL'si Hazine'den finanse edilmiştir.
- 5664 Sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca, Emlak Konut'un yükümlülüğü Resmi Gazete'de yayımlanan (tasfiye halinde olan) Emlak Bankası tarafından Şirkete sunulan KEY hak sahipleri listesinin Ziraat Bankası'na iletilerek hak sahiplerine ödeme yapılmasını sağlamaktır. Emlak Konut tarafından ödenmesi gereken tutar hak sahiplerine ödenmiştir ve ödenen tutar Şirketin sermayesinden düşülmüştür. Bundan sonraki ödemelerin yapılmasından Hazine sorumludur.

- Emlak Konut, KEY geri ödemeleri hesabı kapsamındaki hak sahiplerine karşı tüm yükümlülüklerini yerine getirmiştir.

1.3. 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.

Ana Mevzuat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat ▪ 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ▪ 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ilgili mevzuat ▪ 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat
Günlük Operasyonlar için Yasal Düzenlemeler	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat ile belgeler <ul style="list-style-type: none"> ▪ İmar Planları (<i>portföyde bulunan taşınmazları kapsayan</i>) ▪ Yapı ruhsatları ▪ Yapı kullanma izin belgeleri ▪ Çevresel Etki Değerleme Raporları ▪ Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ▪ 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ▪ 72 sayılı Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
Günlük İdari İşleri ve Operasyonları Düzenleyen Kurallar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4857 sayılı İş Kanunu (<i>Şirket personeli ile ilgili olarak</i>) ▪ Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği (<i>Şirket hesapları ile ilgili olarak</i>) ▪ 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (<i>Şirket kayıtlarının tutulması ile ilgili olarak</i>)
Geçici Yasal Düzenlemeler	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ▪ KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik ▪ 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun

Kamu İhale Kanunu ve İlgili Mevzuat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ T.C. Başbakanlık'a bağlı olan TOKİ, Emlak Konut sermayesinin yarısından fazlasına sahiptir ve bu sebeple Emlak Konut, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındadır. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kamu İhale Kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmekte olan projelerde ihaleler ve ilgili sözleşmeler "4734 sayılı Kamu İhale Kanunu" çerçevesinde düzenlenmektedir. ▪ 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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ "Gelir paylaşımı" işleri Emlak Konut'un iç yönetmeliği olan "Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmektedir.
--	--

TOKİ Kanunu ve İlgili Mevzuat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ TOKİ ve Emlak Konut arasındaki gayrimenkul alım satım işlemlerinde şekil şartlarına uymak zorunlu değildir. ▪ 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.
--------------------------------------	--

Yapı Denetimi

- 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.

Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

- Emlak Konut'un faaliyetleri, sermayesindeki TOKİ payı sebebiyle, Sayıştay'ın denetimine tabidir.

Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği

- Bu tebliğ uyarınca, Emlak Konut'un banka hesapları devlet bankalarında tutulmak zorundadır.

5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve İlgili Mevzuat

- 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 sağlamaktır. Emlak Konut tarafından ödenmesi gereken tutar hak sahiplerine ödenmiştir ve ödenen tutar Emlak Konut'un sermayesinden düşülmüştür. Sonraki ödemelerin yapılmasından Hazine sorumludur.

1.4. İş Modelleri

Şirketimiz faaliyet konusundaki işleri yürütmesi esnasında uyguladığı iş modellerinin işleyişi ve mukayesesi aşağıda yapılmıştır.

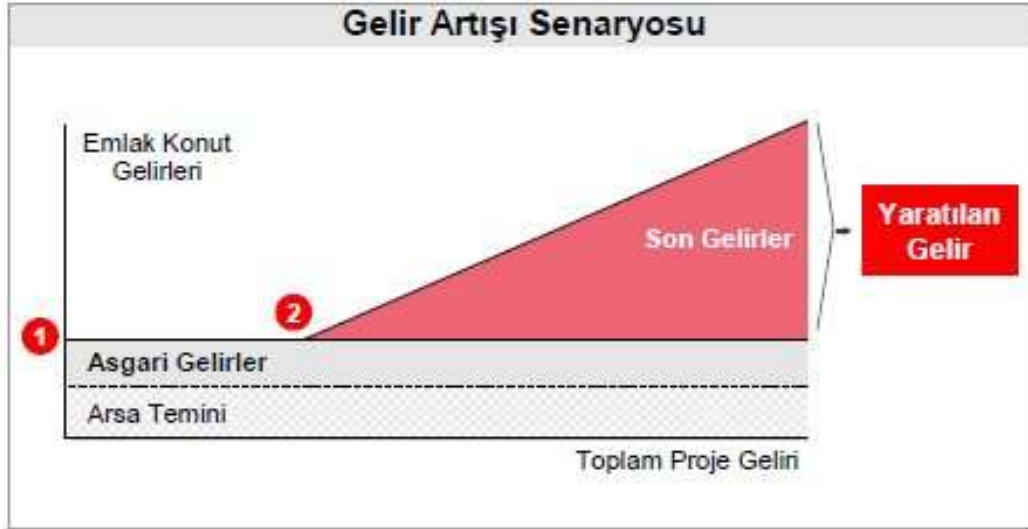
- Emlak Konut GYO A.Ş., iki iş modeli altında projelerini geliştirmektedir. "Gelir Paylaşımı Modeli ve Kamu İhale Kanunu"
- İki iş modeli Emlak Konut GYO A.Ş.'ne daha geniş ölçekte proje geliştirme ve risk profilini çeşitlendirme imkanı sağlamaktadır, bu iki model birbirinin tamamlayıcısıdır.
- Emlak 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.

1.4.1. 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 ve fon kaynağı sağlayan özelliğe sahiptir. 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.
- Bugüne kadar gerçekleşen ihale sonuçlarına göre gelir paylaşım oranları %16 ile 55% arasındadır.





Terminoloji

ASTG– Asgari Satış Toplam Geliri

- Tüm bağımsız bölümlerin satılmasından sonra elde edilmesi beklenen gelir

SSTG – Son Satış Toplam Geliri

- Tüm bağımsız bölümlerin satılması sonucunda elde edilen gelir

ŞPGO – Şirket Payı Gelir Oranı

- Emlak Konut'a ayrılan gelir yüzdesi

AŞPTG – Asgari Şirket Payı Toplam Geliri

- Emlak Konut'a Yüklenici tarafından ödenecek olan asgari tutar

SŞPTG – Son Şirket Payı Toplam Geliri

- Eğer SŞPTG>ASTG; Emlak Konut'a Yüklenicinin ödeyeceği toplam tutar

YPTG – Yüklenici Payı Toplam Geliri

- Yükleniciye kalan gelir

Arsanın Tedariki

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

Yüklenicinin Yükümlülükleri

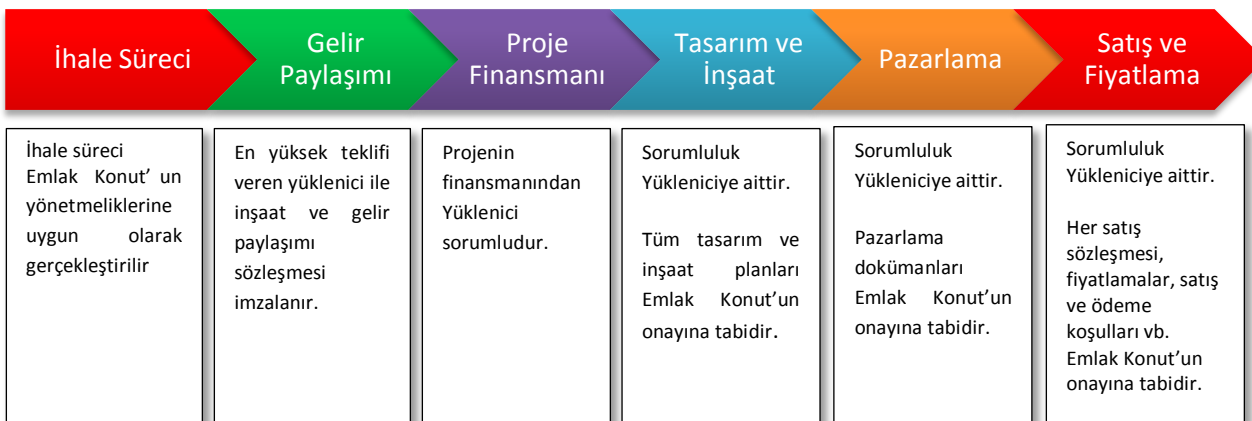
- Projenin geliştirilmesinden finansmanına, satış ve fiyatlamaya kadar **tüm süreçten sorumludur.**
- Emlak Konut tasarım ve inşaat pazarlamaya; satış sözleşmelerinden proje planlarına onay vermeye ve yapı denetimi yapmaya kadar tüm proje döngüsünün kontrolünü sürdürmektedir.

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.

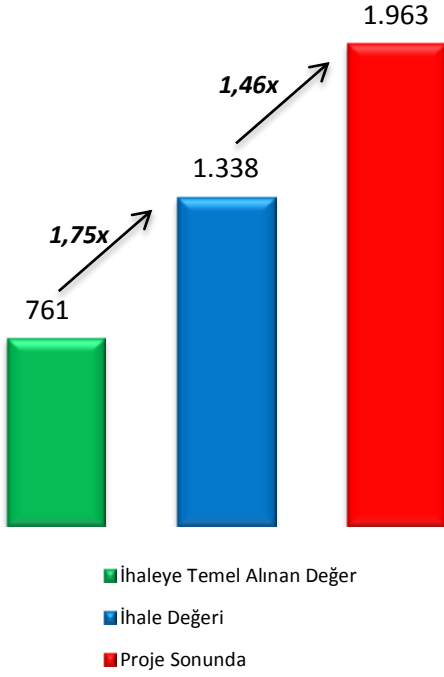
Gelirler

- 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.**

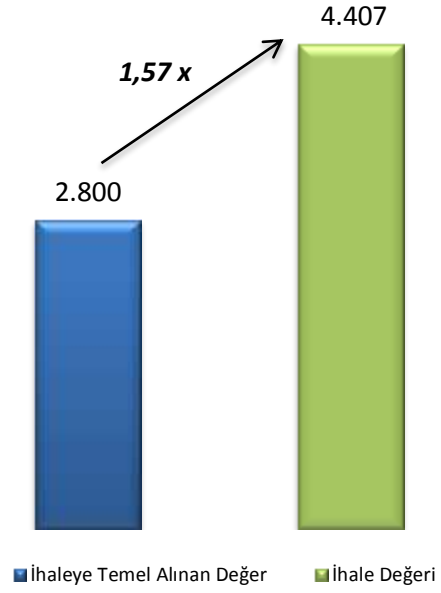


PROJE DURUM GRAFİKLERİ

Tamamlanmış Projeler



İhale Edilmiş Projeler



TAMAMLANMIŞ GELİR PAYLAŞIMI MODELİ PROJELERİ

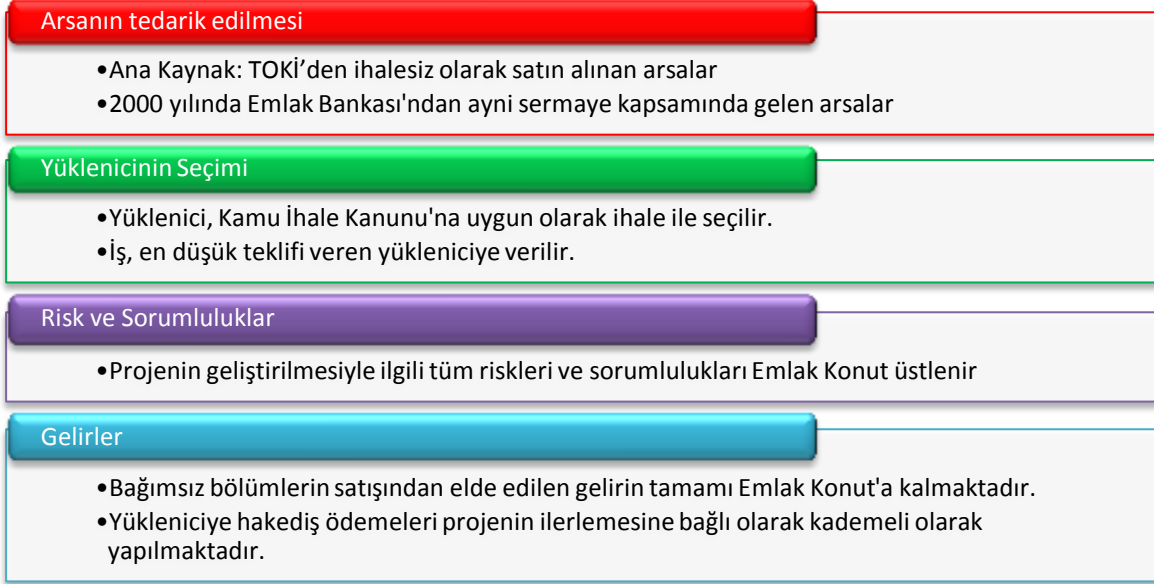
Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	PROJE SONUNDA
ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.749.104
KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	181.443.067
IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.006.598
AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	219.096.845
KÖRFEZKENT 1.ETAP	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 PROJESİ	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
SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	127.463.845
ERGENE VADİSİ	23.935.425	31.000.000	25,00	41.613.162
	761.330.212	1.338.329.000		1.963.766.395

İHALE EDİLEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)
MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47
ÜSKÜDAR BURHANIYE	105.535.000	137.700.000	50
VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44
İZMİR MAVİŞEHİR 4.ETAP	51.186.000	60.000.000	25
MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	31
İSPARTAKULE 3.ETAP	102.555.962	105.000.000	30
İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31
HALKALI 1.ETAP (ŞUA)	54.896.071	56.000.000	35
HALKALI 4.ETAP (ARTAŞ)	240.000.000	264.000.000	30
HALKALI 3.ETAP (SOYAK)	72.904.525	102.312.000	26
KAYABAŞI 1	29.440.000	32.000.000	32
ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP(*)	245.292.498	500.971.500	43
ÜMRANIYE 1.ETAP (1 Parsel Ümraniye)	51.786.200	61.500.000	38
SULTANGAZİ HABİPLER İSTOC GPM	351.665.405	424.000.000	32
AYAZAĞA ARSA (*)	604.940.000	1.153.750.000	36
BAHÇEŞEHİR 2.ETAP	50.291.820	50.310.000	26
TUZLA 2.ETAP 1&2 BÖLGE (*)	96.510.000	317.503.000	32
HALKALI 2.ETAP (*)	45.442.000	82.502.500	31
ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ (LİKÖR FABRİKASI) (*)	237.485.823	360.183.178	50
	2.800.959.206	4.407.959.178	

*İşaretlenen projeler henüz inşaat izni almamıştır. Tuzla 2.Etap 2.Bölge Projesinde 101/4 105/1 ve 105/2 parsellerde inşaat izni almıştır.

1.4 Kamu İhale Kanunu Modeli



- 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 olmak üzere projenin geliştirilmesi, bununla ilgili finansmanın sağlanması ve inşa edilen konutların pazarlanmasına kadar tüm süreçlerden Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.
- Satışlardan elde edilen gelirlerin tamamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nde kalmaktadır.
- Bu tip konut projeleri daha çok 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.

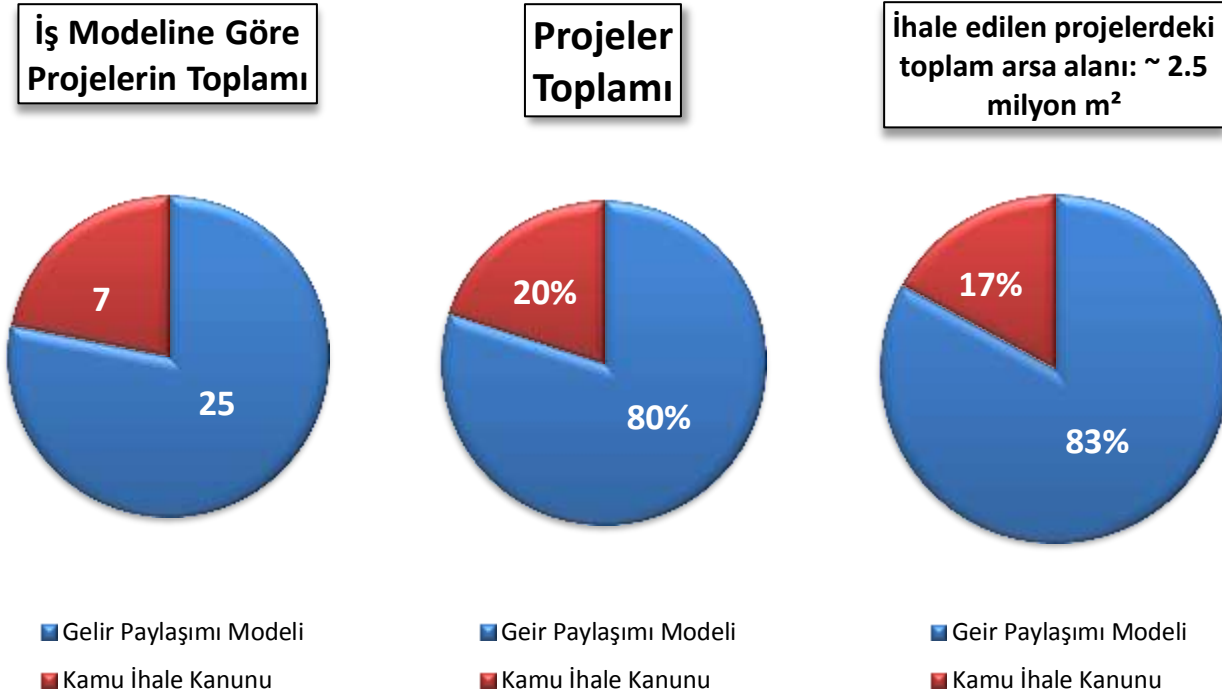
Emlak Konut 2004 yılından bu yana 13 KİK projesinin ihalesini yapmıştır. Bu projelerin 6 tanesi tamamlanmıştır ve 7 proje devam etmektedir. Tamamlanan 6 KİK projesinde toplam 3556 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilmiştir. Devam eden 7 KİK projesinde toplam 5731 adet satılabilir bağımsız bölüm üretilecektir.

Devam etmekte olan KİK Projelerin ana dökümleri ise şöyledir; Tuzla Emlak Konutları 1, Lüleburgaz Çarşısı, Tuzla Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 1, Körfezkent 2, Alemdağ Emlak Konutları'dır.

Modellerin Emlak GYO Sağladığı Faydalar

- Farklı gelir gurubundaki kişilere ulaşma olanağı
- Birbirini tamamlayan iş modelleri olması nedeniyle nakit, risk ve finansman yönetiminde Emlak GYO avantaj sağlaması
- Gelir paylaşımı modeli ile sağlanan kaynakların bir kısmının düşük gelir gurubundaki kişilerin ev sahibi olması için kullanılmasının yarattığı geniş bir kitleye ulaşma imkânı
- Sosyal sorumluluk gereği yapılan/yapılacak projelere kaynak temininde kolaylık
- Sürdürülebilir bir büyüme ve karlılığın sağlanması
- Yapı standartlarının ilgili mevzuat uyarınca yapılmasının her aşamadaki kontrolü ile piyasanın daha sağlıklı konut yapmasına sağladığı katkı
- Yaratılan marka değeri ile alt yüklenicilerinde inşaat yapım süreci, finansman, risk yönetimi gibi konularda bilgi değişimi, know-how aktarımının sürekli kılınması
- Çok sayıda üretimin yapılmasının sağladığı maliyet avantajı
- Büyük ve çok sayıda projenin bitirilmiş olmasının yarattığı marka güveni
- Toplumun farklı gelir gurubundaki, farklı ihtiyaç sahiplerine göre konut tasarımının yapılmasının satışları önemi ölçüde artırması ve çeşitlendirmesi

İhale Edilen Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı



Kaynak: Şirket verileri, 30.09.2011 itibarıyla

1.5 Yönetim ve Denetim Kurulları

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 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 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 8 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 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
Ertan YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	TOKİ	2005
Veysel EKMEN	Başkan Yardımcısı	Mali Müşavir	Bağımsız	2011
Murat KURUM	Üye	İnşaat Mühendisi	TOKİ	2009
Fatma Ruhan AKYILMAZ	Üye	Avukat	TOKİ	2007
Mehmet Ali KAHRAMAN	Üye	Şehir ve Bölge Plancısı	TOKİ	2011
Haluk SUR	Üye	Yüksek İnşaat Mühendisi	Bağımsız	2009
Ali Seydi KARAOĞLU	Üye	İşletme	TOKİ	2011

Denetim Kurulu

- Şirketin faaliyetlerini denetler.
- 3 üyeden oluşmaktadır.

25. Şirketimiz ana sözleşmesi 20.maddesine belirtildiği üzere; görev alacak denetçilerin, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel Kurul pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere üç denetçi seçer.

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 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

Şirketimizin 8 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 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	08.03.2011
Uğur Dülekarp	Basın Müşaviri / Üye	08.03.2011
Ayşe Arzu Özçelik	Yüksek Mimar / Üye	08.03.2011

Üst Düzey Yönetim

İşletmemiz üst düzey yönetici seçim ve görevlendirilmelerinde de ilgili düzenlemelere uygun hareket etmektedir. Yönetici atamalarında ilgili alanlardaki tecrübeleri ve şirketimiz stratejilerine uygunlukta gözetilmektedir. Konuyla ilgili ana sözleşmemizin 18 maddesindeki esaslar da dikkate alınmaktadır.

“Yönetim Kurulu'nca, Şirket işlerinin yönetilmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları taşıması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.”

1.6 Kar Dağıtım Politikası ve Esasları

Emlak Konut GYO A.Ş. ortaklarına kar dağıtımını konusunda gerekli hassasiyeti göstermeyi ve ilgili düzenlemelere uymayı kendisine prensip edinmiştir. Kar dağıtım esaslarımız aşağıda ifade edilen mevzuata ve işletmemiz ana sözleşmesine uygun olarak gerçekleştirilmektedir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 31. maddesinde; Şirket kar dağıtımını 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 Dağıtım 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 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 dağıtım 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.

Söz konusu kar dağıtım politikası şirketimiz web sayfasında yayınlanmaktadır. Şirketimizin, 8.03.2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında; % 40 oranında olmak üzere 2010 yılı karından toplam brüt olarak 175.493.721,78 TL kar payının hissedarlara nakit olarak dağıtılmasına karar verilmiş olup temettü dağıtım işlemlerine 31.03.2011 tarihinde başlanmıştır. Borsa'da İşlem Gören 1TL Nominal Değerli Beher Hisseye Dağıtılan Nakit Kar Payı tutarı yaklaşık olarak 0,07 TL'dir. Söz konusu kar dağıtım politikası şirketimiz web sayfasında yayınlanmaktadır. Altı aylık faaliyet raporumuzda da ilgili konular detaylı olarak kamuoyuyla paylaşılmıştır.

2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi

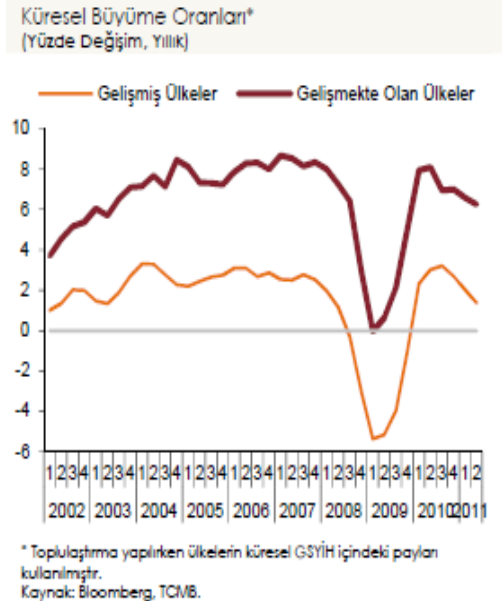
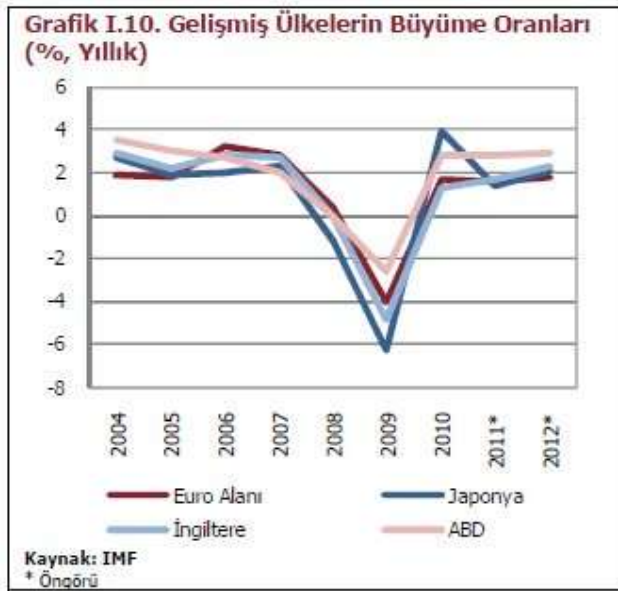
İşletmemiz ilgili faaliyet döneminde hem dünya hem de ülke ekonomisinde meydana gelen makro değişiklikleri takip etmiştir. Bu gelişmelere paralel sektör ve işletme bazındaki yansımalarını da stratejik hedefleri ile uyumlu hale getirecek çalışmaları yapmıştır. Aşağıdaki bölümde Dünya, Türkiye ekonomisi ve sektörle ilgili önemli değişiklikler değerlendirilmiştir.

2.1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

- Dünya Ekonomik sıkıntılara bağlı olarak bir arayış içinde olup bu sürecin getirdiği sancılı dönem özellikle batı iktisadi hayatını olumsuz olarak etkilemeye devam etmektedir.
- Özellikle Euro birliğine dâhil olan AB ülkelerinin kamu borçlarını sürdürebilme endişeleri, ABD ekonomisinde istihdam ve büyümede istenilen sonuçların alınamaması küresel büyümenin 2012 yılında da durgunluktan çıkamayacağına göstergesi olarak yorumlanabilir.
- Başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerdeki parasal genişletici önlemler menkul ve gayrimenkul piyasalarını kriz öncesi seviyelerine getirirse de bu tip genişlemelerin uzun bir süre devam

etmeyeceği gözden kaçırılmamalıdır. Büyüme ile ilgili sorunlarının beraberinde pek çok makro ekonomik olumsuzlukları da getirdiği unutulmamalıdır.

- Batı ekonomilerinde yaşanan sorunlar gerek doğrudan gerekse portföy yatırımları açısından gelişen ülkelere fon girişini artırmıştır. Ancak ilgili ülkelerin 'parasal genişleme' politikalarını sürdürmeyeceği endişesi ve fonların zaman zaman yaptığı ani dalgalanmalara karşı, başta TCMB, Brezilya, Rusya Merkez Bankaları sıcak para etkisini azaltıcı önlemler almaya başlamıştır.
- Dünya ekonomisindeki dalgalanmalar değerli metaller ile gayrimenkullere olan talebi canlı tutmasına karşın özellikle 3.çeyrek itibarı ile tüm dünyada varlık fiyatlarında 'kar amaçlı satışlar' yaşanmıştır.
- Dünya ekonomisi için sorunların bittiğini söylemek çok zor görünmekle birlikte 2008 deki küresel krizin ilk başlarındaki kadar da kötü olduğunu ifade etmekte güçtür. Bu nedenle sistemik risk yönetiminin işletmeler tarafından da yapılması doğal bir zorunluluk olarak göze çarpmaktadır.



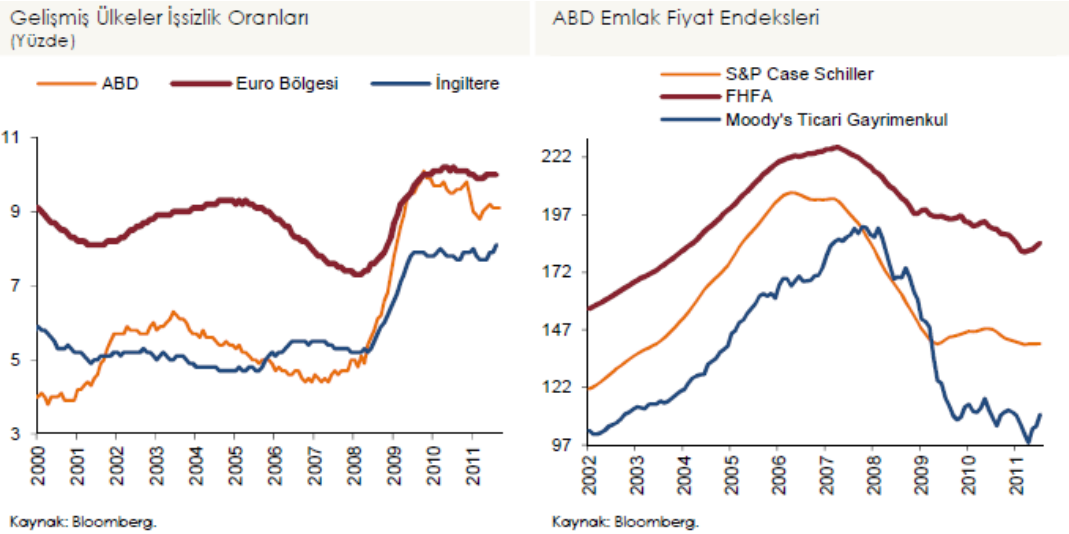
- Ekonomik büyüme ve deflasyon, işsizlik gibi sorunlar gelişmiş ülkeler için giderek artan bir tehdit olmakla birlikte gelişmekte olan ülkelere 2011 yılı oldukça tatminkâr geçmiştir. Çin, Türkiye, Hindistan, Brezilya gibi ülkelerdeki büyüme oranlarının yüksekliği ve ekonomik canlılık buna güzel bir örnek teşkil etmektedir. Aşağıdaki tablo ve grafikte gelişmiş ülkelerdeki büyüme ve işsizlik oranlarının son durumu görülmektedir.

Büyüme Tahminleri
(Yıllık Yüzde Değişim)

	2011		2012	
	Temmuz	Ekim	Temmuz	Ekim
Dünya	3,2	3,0	3,6	3,0
<i>Gelişmiş Ülkeler</i>				
ABD	2,5	1,7	3,0	1,9
Euro Bölgesi	2,0	1,6	1,6	0,6
Almanya	3,4	2,9	1,9	1,0
Fransa	2,0	1,6	1,7	0,9
İtalya	0,9	0,7	1,0	0,0
İspanya	0,7	0,7	1,3	0,6
Portekiz	-2,0	-2,0	-1,7	-2,7
İrlanda	-0,1	1,0	1,2	1,0
Yunanistan	-3,9	-5,4	-0,2	-2,9
Japonya	-0,7	-0,5	3,1	2,2
İngiltere	1,5	1,0	2,2	1,5
<i>Gelişmekte Olan Ülkeler</i>				
Asya Pasifik	4,4	4,5	5,7	5,2
Çin	9,2	9,1	8,8	8,5
Hindistan	7,9	7,5	8,3	7,9
Latin Amerika	4,5	4,3	4,2	4,0
Brezilya	4,0	3,6*	4,2	3,9*
Doğu Avrupa	4,3	4,3	4,3	3,4

*Eylül ayı tahminidir.
Kaynak: Consensus Forecasts.

- ABD, AB, Asya-Pasifik, Japonya gibi ekonomiler de belirgin bir hal alan durgunluk ve işsizlik sarmalı ekonominin ana itici gücü olan inşaat, konut satışları ve otomotiv sektörlerini de olumsuz etkilemiştir. Gelir ve harcama yaratma etkisinin azaldığı bu ekonomilerde buna duyarlı olan sektör satışları önemli ölçüde gerilemiştir.



- Türk ekonomisinde yaşanan istikrar ve 'proaktif' iktisat politikaları sayesinde güçlü bir büyüme ivmesi ve istihdamda artış sağlanmıştır. 2011 yılı için yılsonu tahmini olarak %7 veya %8 Aralığında bir büyüme beklenmektedir¹.

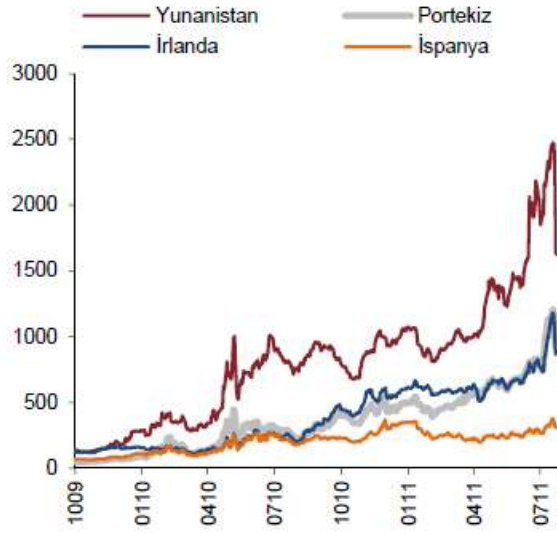
¹ Bazı banka ve yatırım kuruluşları beklenti aralığı

- 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. Her ne kadar son dönemde bazı ülkelerin notlarında sert düzeltmeler olsa da henüz tamamlanmayan bir sürecin içerisinde olduğumuz ekonomi otoriteleri tarafından ifade edilmektedir. Kriz döneminde ender notu artan ülkelere Türkiye'nin kredi notu da azalmış olan riskini tam yansıtmamaktadır.
- 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. Yabancı para cinsinden de 'yatırım yapılabilirlik' sınırının hemen altındaki notumuzun yakın bir gelecekte yükselmesi durumunda yabancı yatırımcıların Türkiye'ye ilgisinin daha da artacağı aşikârdır.
- Finansal piyasalar ise uzunca bir süredir kredi derecelendirme notlarının ifade ettiği ülke risklerini CDS (Kredi İflas Takası-Sigortası) aracılığı ile fiyatlamaya çalışmış olup başta euro bölgesindeki sorunlu ülkeler olmak üzere, riski artan ülke tahvilleri için CDS primlerini hızla yukarı çekmişlerdir. Türkiye başta olmak üzere gelişmekte olan ülke CDS primleri ise, kredi derecelendirme notları Türkiye den daha iyi olan ülkelere, çok daha düşük bir seviyededir. Bu da uluslararası finansal sistemin Türk ekonomisine duyduğu güvenin tipik bir göstergesidir.

Belirli Ülkelerin Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşları Tarafından Verilen Notları

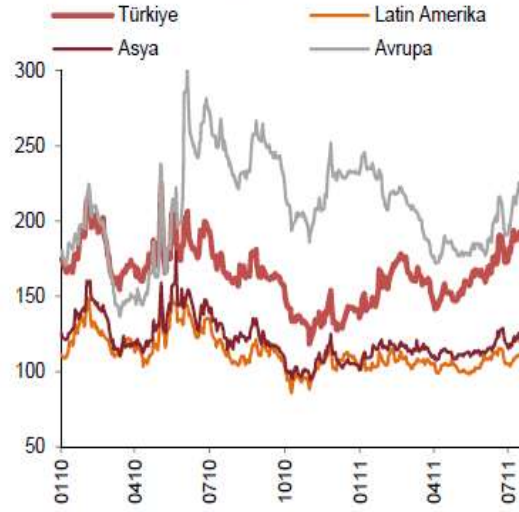
Kredi Değerleme Kuruluşu	Türkiye	İspanya	Portekiz	ABD	İngiltere	İspanya
Standard & Poor's	BBB-	AA-	BBB-	AA+	AAA	A
JCR	BB	AAA	AA-	AAA	AAA	AA
Moody's	Ba2	A2	Ba2	Aaa	Aaa	B3
Fitch	BB+	AA-	BBB-	AAA	AAA	A+

Seçilmiş Ülkeler CDS Oranları
(5-yıl. Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

Bölgesel CDS Endeksleri*

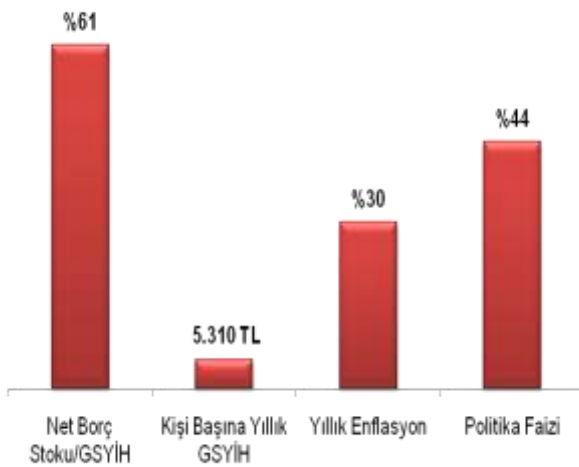


*Latin Amerika: Peru, Kolombiya, Meksika, Brezilya, Şili.
Asya: Endonezya, Tayland, Güney Kore, Malezya, Filipinler.
Avrupa: Romanya, Polonya, Macaristan, Çek Cumhuriyeti, Bulgaristan.
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

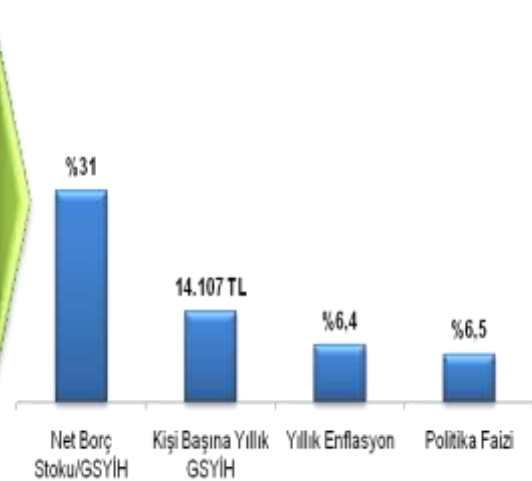
2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

- 2001 de yaşanan krizden sonra kararlılıkla alınıp sürdürülen ekonomik ve yapısal önlemler etkisini kısa sayılabilecek bir sürede göstererek temel makro ekonomik rakamları da pozitive çevirmiştir. Aşağıda bulunan tablo grafikte sekiz yıl gibi kısa bir sürede temel ekonomik dönüşümün fotoğrafının görmek mümkündür.

2002 Yılı ²

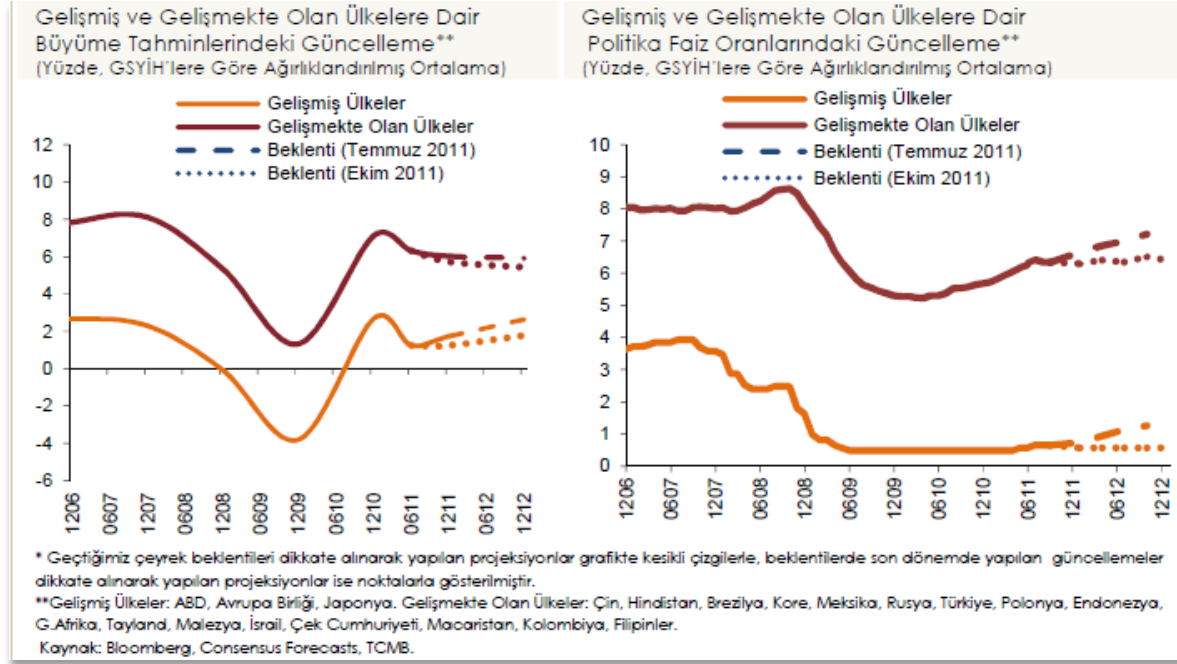


2010 Yılı ³



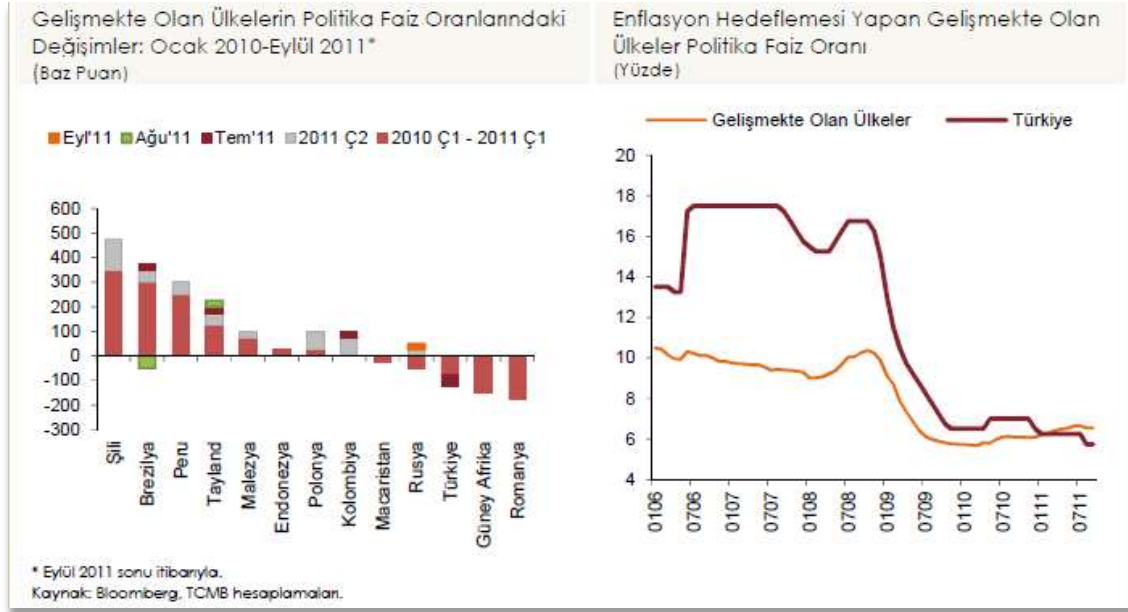
² TÜİK, TCMB, HAZİNE

- Türk ekonomisindeki 2011 yılı ilk çeyrek büyüme oranı dünyadaki en hızlı büyüme oranı olarak dikkat çekmektedir. İkinci çeyrekteki büyüme oranı ise dünyadaki en hızlı ikinci oran olmuştur. 2002'den bu yana sağlanan istikrar ve disiplini ekonomi yönetimi ile Türkiye ekonomisi gıpta ile izlenen bir yapıya kavuşmuştur.
- Türkiye'nin büyüme hızı güçlü ekonomik dinamikleri hem gelişmekte olan ülkeler açısından hem de gelişmiş ülkelere göre pozitif ayırıştır.



- Fiyat istikrarının sağlanıp enflasyonun kontrol altına alınması, büyümedeki başarılar, finansal istikrar Türkiye'yi 2011 yılında dikkatle izlenen bir ekonomik güç haline getirmiştir.
- Son on yılda ekonomide önemli bir gösterge olan faizlerdeki düşüşte ekonomiye olan güvenin yanı sıra, alternatif maliyetinde düşmesine neden olarak önemli anlamda pozitif bir gelişme göstermiştir. TCMB'nın kriz ve dalgalanmayı önleyici politikaları bu sürece önemli ölçüde destek vermiştir.

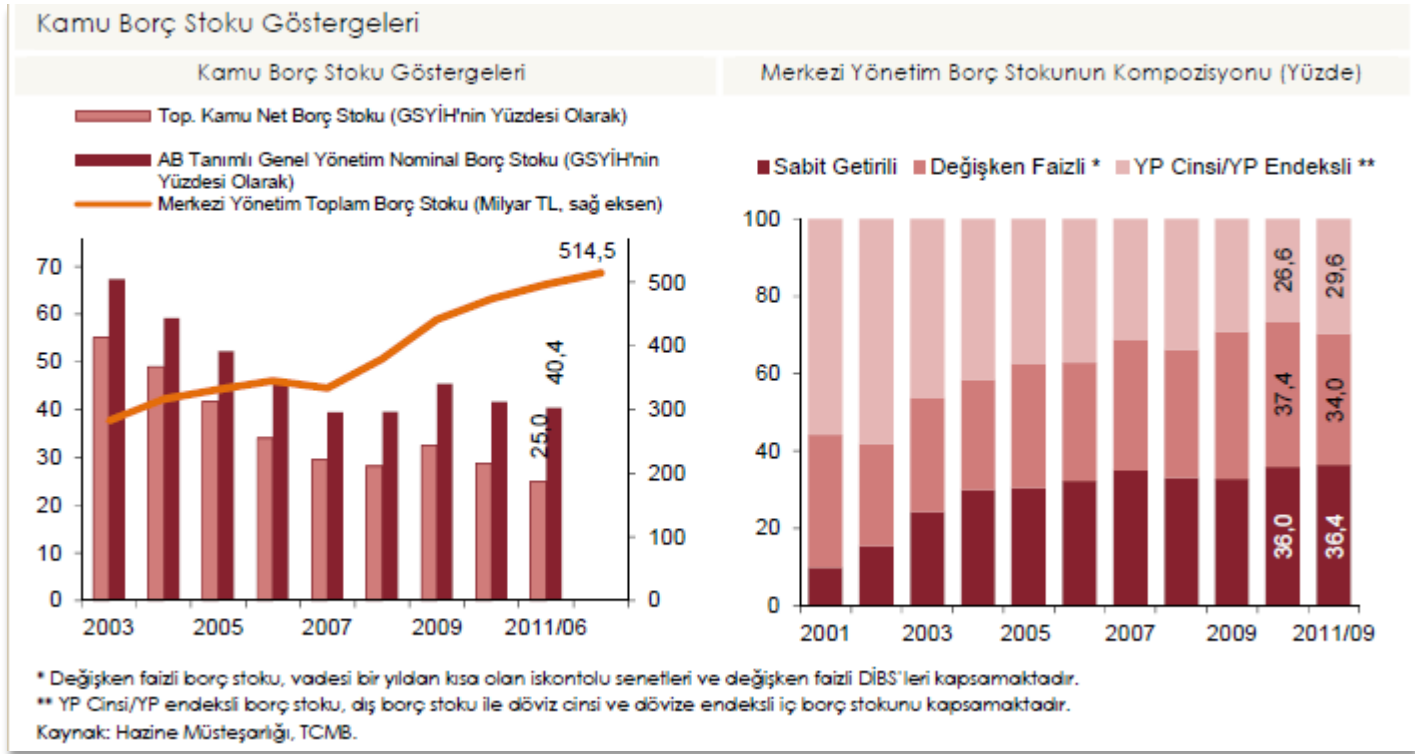
³ TÜİK, TCMB, HAZİNE



- Aralık 2010 'dan bu yana para politikalarındaki bu 'proaktif' politika değişikliği ile finansal istikrar ve cari açık gibi konularla ilgili önleyici uygulamalar devreye sokulmuştur. TCMB faiz oranları %5.75 seviyesine çekilmiş, değerlendirilmeye başlayan Türk Lirasının yarattığı sorunları önlemek ve ani fon çıkışlarından doğacak sıkıntıları önlemek amacıyla da kontrollü döviz fiyatları artışı sağlanmıştır.
- Munzam karşılık politikalarında yapılan değişikliklerle de kredi talebinin dengelenmesi, faiz düşüşüyle birlikte yaşanacak TL bolluğunun önüne geçilip olası bir enflasyon riskinden kaçınılmaya çalışılmıştır.
- Kredi hacminin azaltılmaya çalışılması özellikle nihai ithal ürünlerinin tüketiminin kısılması açısından cari açık üzerine olumlu bir etki yapacaktır. Öte yandan bankaların kredi maliyetlerinin yükselmesi özellikle kısa vadeli tüketici kredilerini düşürerek hızlı büyümenin yaratacağı olası enflasyonist baskıyı da azaltacaktır. Cari Açığın Türk Lirası üzerinde yaratacağı baskı dalgalı kur sistemi ile emilebileceğinden dövizdeki yukarı yönlü hareketin sınırlı kalarak üretim maliyetlerine etkisi çok olmayacaktır.
- İzlenen bu politikanın konut kredilerinin maliyetini bir parça artırmasına karşın canlı konut talebi ve hükümetin önemli konut, alt yapı projeleri sektörel canlılığın sürmesinde önemli bir etken olacaktır
- IMF projeksiyonuna göre Türkiye, GSYH(Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla) hesabıyla 2012-2016 döneminde 17. büyük ekonomi olacak. Ülkenin GSYH' si bu süreçte 876,6 milyar dolardan 1 trilyon 159,2 milyar dolara ulaşması beklenmektedir.
- Dünyanın ilk 20 ekonomisi içinde yer alan Türk ekonomisinin dinamik yapısı Cari Açık sorunun finansmanında artı değer olarak göze çarpmaktadır. Diğer taraftan dünyadaki parasal bolluk da konjonktürel olarak Türkiye Ekonomisi'ne Cari Açık Konusunda yardımcı olmaktadır.
- Türk Ekonomisinin en önemli mukayeseli üstünlüklerinden biri de 'kamu borç stoku ve borçlanma ihtiyacıdır.'AB'deki krizde en belirgin unsurlardan biri olarak karşımıza çıkan 'aşırı kamu borcu' sorunu ülke kredibilitelerini negatif yönde etkilemektedir. Oysa bu değişken Türk

Ekonomisi'nde pozitif yönde değişerek gerek finansal sisteme gerekse kamu yönetimine destek vermektedir.

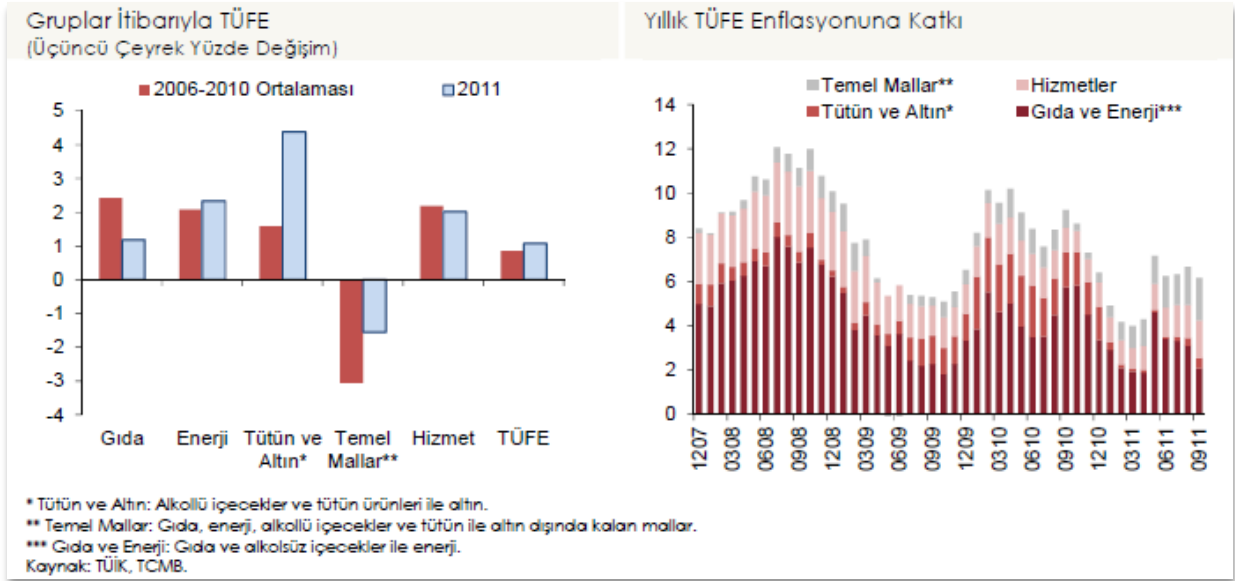
- Maliye Bakanımız Sayın Mehmet Şimşek'in TBMM de 26.10.2011 de yaptığı bütçe sunuş konuşmasında 'kamu borç dinamiklerinin' sürdürülebilir olup, dikkatle takip edildiğini ifade etmesi ekonomi yönetiminin bu konudaki hassasiyetini de göstermektedir.



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.

- Son birkaç aydır gözlemlenen dönemsel etkiler ve döviz fiyatlarındaki artış bir yandan cari açık ve sıcak para döngüsü açısından olumlu katılarda bulunmuşsa da enflasyonun bir parça beklentiler üzerine çıkmasına neden olmuştur. Fiyatlar genel seviyesindeki bu artış TCMB'nin TÜFE tahminlerini de yukarı doğru revize etmesine neden olarak yıllık %8.3'e çıkarmıştır⁴.

⁴ TCMB, Enflasyon Raporu ve Sunumu, 26.10.2011



- Fiyatlar genel seviyesindeki bu artışın geçici ve kontrol edilebilir bir nitelik taşıyor olması, 2012’de dünya da ki büyüme hızlarındaki düşüklüğün süreceği beklentisi ve uygulanan yerinde politikalar bu etkinin yüksek bir risk taşımasını engellemektedir.

TCMB Enflasyon Tahminleri ve Beklentiler

	TCMB Tahmini	TCMB Beklenti Anketi*	Enflasyon Hedefi**
2011 Yılısonu	8,3	8,01	6,5
12 Ay Sonrası	6,1	6,84	5,1
24 Ay Sonrası	4,9	6,28	5,0

*Ekim 2. dönem anketi.
 **2011-2013 dönemi yılısonu enflasyon hedefleri kullanılarak doğrusal interpolasyon yöntemi ile oluşturulmuştur.
 Kaynak: TCMB.

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

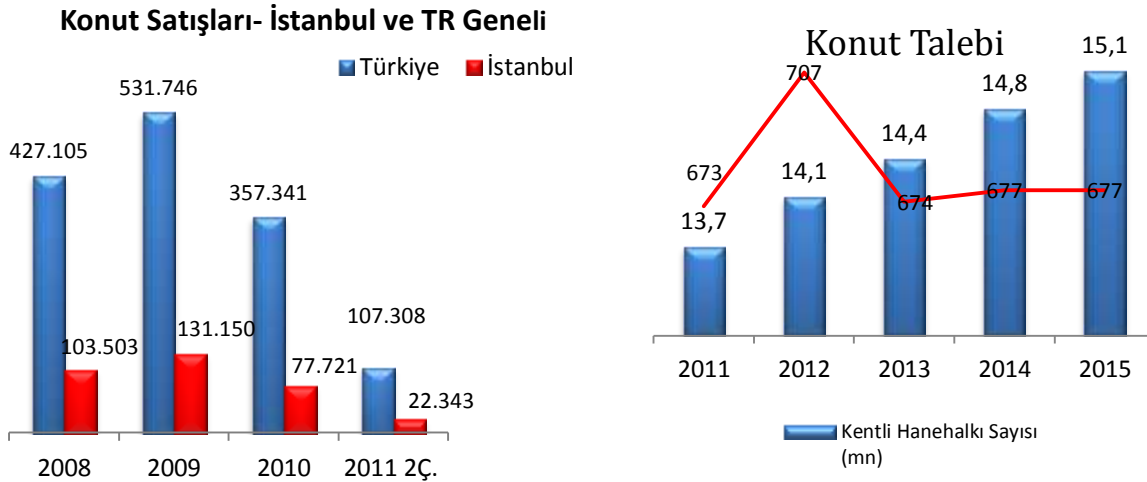
Ülkemizdeki en önemli sorunlardan biriside yapı kalitesi ve dayanıklılığının artırılmasıdır. Türkiye'nin büyük bir bölümünün deprem riski taşıyor olması, yapı stokunun eskimiş olması, depreme dayanıklı inşaatların yapılması gereği sektör talep anlamında bir sorun yaşasa da canlılık artırıcı bir unsur olarak öne çıkmaktadır. Özellikle kamunun yapacağı planlama ve siyasi otoritenin bu konudaki hassasiyeti sektörel gelişmeyi de hızlandıracaktır.

Ülkemizde 'Şehircilik' adı ile kurulan 'Şehircilik ve Çevre Bakanlığı' bu konudaki önemli bir boşluğu doldurarak çevreye ve şartlarına uygun şehircilik anlayışla sektörü ivmelendirecektir. Sayın Bakanımız Erdoğan Bayraktar'ın da sektör çok yakından tanınması büyük bir avantaj sağlayacaktır.

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 özellikleri de doğal bir konut talebi yaratmaya devam etmektedir. Finansman maliyetinin düşmesi, kredi olanaklarının artması da son on yıllık dönemde konut sektöründe canlılığı tetikleyen unsurlar olmuşlardır.

5

6



- En büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasanın %40' ı oluşturmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermektedir.

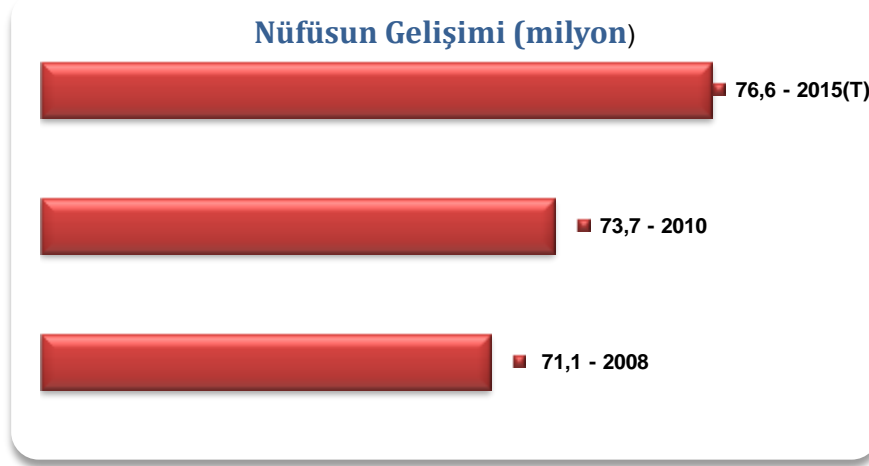
⁵ TÜİK

⁶ GYODER Raporu, "Konut finansmanı sisteminin büyüme raporu"

- İnşaat ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının ekonomik büyümeye karşı duyarlılıkları oldukça fazla bulunmaktadır. Ekonominin canlı olduğu dönemlerde inşaat ve konut sektöründeki hareket misliyle gerçekleşmektedir. 2011 ilk çeyrek büyüme rakamlarında Türkiye ekonomisi genel olarak %11'lik bir büyüme sağlarken, inşaat sektörü %14,8'lik büyüme sağlayarak yine öncü sektörlerden biri olmuştur. İkinci çeyrekte ise Türkiye ekonomisi %8,8. büyürken, inşaat sektörü de %13,2'lik bir büyüme kaydetmiştir.⁷
- GYODER'in sektör raporuna göre ise 2011 yılı itibarıyla inşaat sektöründeki büyüme hızı yıllık olarak %8-10 Aralığında gerçekleşmesi beklenmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe gözlemlenen diğer bir gelişmede, Türkiye'nin artan stratejik önemi ve canlı ekonomi yapısının verdiği etki ile yabancı yatırımcıların ülkemizden gayrimenkul almalarıdır. GYODER'in 2. Çeyrek Gayri Menkul Sektörü raporuna göre 2011'in ilk 6 aylık döneminde yabancı yatırımcılara 781 Milyon ABD Doları tutarında gayrimenkul satışı gerçekleştirilmiş olup, aynı dönemde doğrudan yabancı sermaye girişi ise 200 Milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.
- Yabancılar gayrimenkul satışı ile ilgili Sayın Şehircilik ve Çevre Bakanımızın ifade ettiği yeni düzenleme çalışmaları ile bu tip yatırımların ülkemize daha büyük oranda gelmesinin önü açılabilir bu da sektördeki büyüme eğilimine katkıda bulunacaktır.

a) Demografik Özellikler

- Türkiye'de 2010-2015 yılları arasında artan nüfus, hızlı kentleşme ve hane halkı yapısındaki değişim kaynaklı konut ihtiyacının 3,4 milyon seviyesinde olması beklenmektedir. Nüfusun yarısının 29,2 yaşının altında olması⁸ bu potansiyelin büyüklüğünü gözler önüne sermektedir.



9

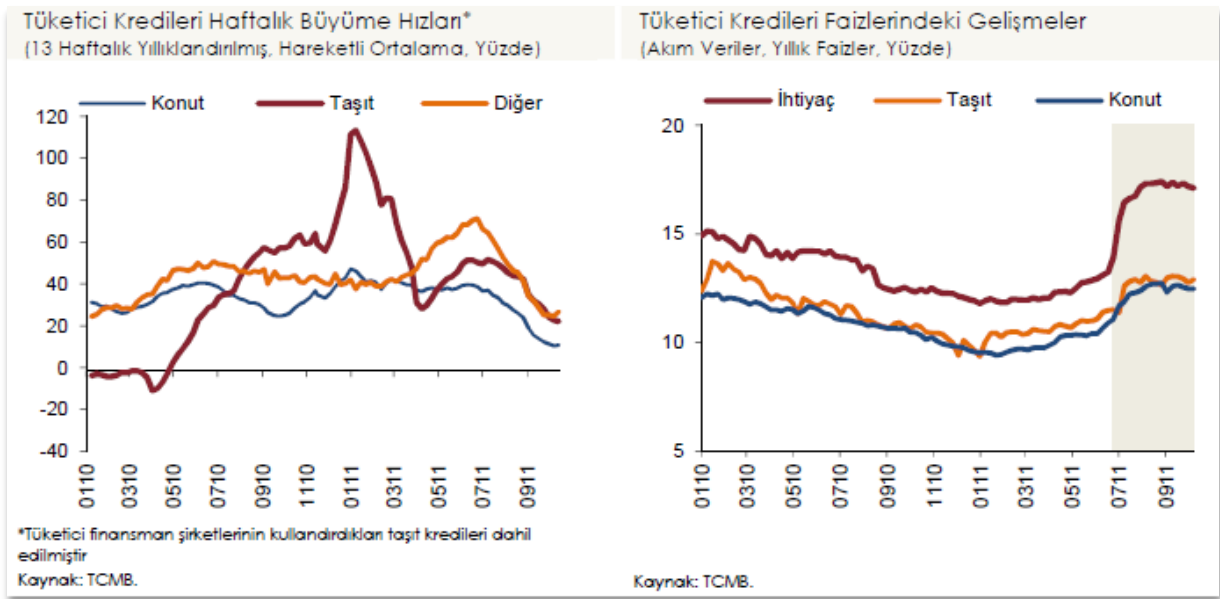
⁷ TÜİK, GYODER "Türkiye ve Gayrimenkul Sektör Raporu 1. Çeyrek"

⁸ TÜİK

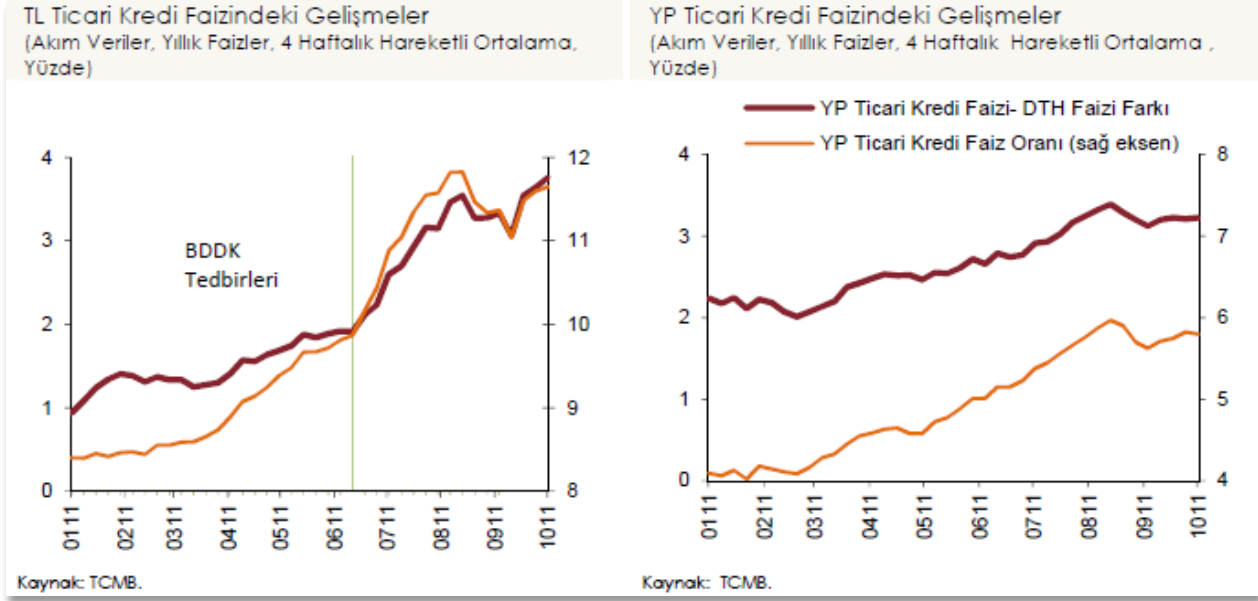
⁹ TÜİK

b) Finansal Özellikler

- Ekonomide sağlanan önemli başarılar 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 bir düzen getirmiştir.
- Hane halkının büyük bir kesimi borçlanmasını konut almak amacıyla yapmaktadır. Bu nedenle ekonomik şartlardaki olumluya gidiş ve istikrar konut alımı için yapılan borçlanmayı artırmıştır. Aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere ekonomik şartlardaki değişim (olası faiz artışları, kredi maliyetlerinin yükselmesi gibi) konut alımından ziyade diğer harcama gruplarını negatif etkilemektedir.
- Dünya ekonomisindeki değişken şartların yaratacağı baskı ve tüm kredi çeşitlerinde yaşanan fiili yükselmeler, artan konut stoklarının etkisiyle satışları bir parça aşağı çekebilecektir
- Türk aile yapısı ve tüketici eğilimlerinde konut edinmenin ayrı bir önemi olduğu da unutulmamalıdır. Konut alımı sadece gereklilik olduğu için yapılmamakta yatırım ve güvenli bir liman olduğu içinde yapılmaktadır.



- Ekonomi yönetiminin koordineli bir şekilde aldığı tedbirler 'kredi mekanizmaları' üzerinde de etkili olmuştur.



c) 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.
- 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 yapımı üstlenen işletmeler, gerekse nitelikli yatırımcı ve fon yöneticisi konumundaki GYO'ların planlamaları ile bu sorun da önemli aşamalar kaydedilmiştir.
- Üretimdeki ve tüketimdeki dalgalanmaya karşı sektörün kurumsallaşan aktörleri, yeni yönetim anlayışlarıyla ciro ve satışlarını belli bir seviyede tutmayı başarmışlardır.

3. Yönetim Kurulunun Faaliyetleri

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

Dönem içinde ana sözleşmede bir değişiklik yapılmamıştır.

3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. İşletmemizde henüz risk yönetim bölümü bulunmamakla birlikte, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile karlılığı artırmak için toplam risk yönetimine ağırlık verilmektedir.

Risk yönetimi gerek yeni TTK gerekse 'Kurumsal Yönetim' ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan 'Kurumsal Risk Yönetimi' ile ilgili çalışmalarımız sürmektedir.

İşletmemiz etkin risk yönetimi için etkin bir iç kontrol sisteminin de bulunmasına önem vermektedir. Bu konuda Denetim Kurulu da gerekli çalışmaları yapmaktadır. Gerek sistemik gerekse sistemik olmayan risklerin yaratacağı tehditleri fırsata dönüştürebilmek için olası gelişmeler de dikkatle takip edilmektedir.

İşletmemizin temel risk yönetim anlayışı aslında 'iş modellerinde' saklıdır. Özellikle 'Gelir Paylaşımı' modeli hem belli bir gelir düzeyini garanti eden bir iş sistemi olmak da hem de risk transferini sağlamaktadır. Hali hazırdaki projelerimizin büyük bir bölümü de söz konusu modelle yapılan işlerdir. (İş modelleri ile ilgili 1.4. bölüme bakabilirsiniz)

3.2.1. Yatırım Riski:

İşletmemiz, 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.

3.2.2. Piyasa Riski

İşletmemizin faaliyetleri esnasında ortaya çıkabilecek belli başlı piyasa riskleri ile ilgili olarak;

- a) Kur Riski: İşletmemizin kayda değer bir kur riski bulunmamaktadır.
- b) Faiz Oranı Riski: Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülüklerle etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. Yükümlülük riskimiz oldukça düşük olarak kabul edilebileceği için, faiz riskine maruz değer olarak daha çok varlıklar kalemi görülebilir. Bu tip varlıklar içinde savunmaya dayalı önlemler alarak 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

İşletmemizin 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.

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

Emlak GYO A.Ş olarak Sermaye Piyasası Kurumunun yayınladığı 'Kurumsal Yönetim ilkelerine ve uygulamalarına uyum sağlayıp işletmemiz bünyesindeki ana yönetim esası olarak faaliyete geçirmek için çalışmalarımız devam etmektedir. Bu aşamada organizasyon, ilkeler ve yönetsel çalışmalar olarak ifade edebileceğimiz uyum aşamaları bir süreç halinde hayata geçirilmektedir. Kurumsal Yönetim ilkelerinin ana düsturları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik, Sorumluluk ile ilgili faaliyetlerimiz de sürmektedir.

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 madde 5' e göre, Payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklardan İMKB 30 Endeksine dâhil olan bankalar haricindeki halka açık anonim ortaklıklar, Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1 numaralı "Pay Sahipleri" bölümünde yer alan 3.2.1, 3.2.4, 3.4.3, 3.4.14, 3.6 ve 4.7 numaralı maddeleri ile 4 numaralı "Yönetim Kurulu" bölümünde yer alan 3.3.1, 3.3.4, 3.3.5 ve 3.3.6 numaralı maddelerini uygulamakla yükümlüdürler. Bu hüküm uyarınca İMKB 30 endeksine dâhil olan şirketimiz başlattığı çalışmalarını hızlandırarak yıllık faaliyet raporunda konuyla ilgili bilgileri kamuoyu ile paylaşacaktır.

Söz konusu çalışmalarımız, yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak yürütmektedir. İlkelere tam olarak uyum sağlayamadığımız konularla ilgili çalışmalarımız devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin oluştuğu dört ana bölüm için yapılan faaliyetlerin özeti aşağıda yer almaktadır.

3.3.1. 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.

3.3.1.1. Genel Kurul Bilgileri

2010 Mali Olağan Genel Kurul Toplantısı 08.03.2011 tarihinde şirket merkezinde yapılmış olup, Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri Ticaret Sicil Gazetesi 18 Şubat 2011 tarih, 7755 sayılı ve Yeni Gün gazetesi 17 Şubat 2011 tarih, 9496 sayılı Türkiye baskısında yayınlanmış olup ayrıca, nama yazılı hisse senetleri ilgili 18 Şubat 2011 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla toplantıya davet edilmiş, internet sitemizde konuya ilişkin açıklamalar yayınlanmıştır. Faaliyet raporu, toplantı tarihinden önce hazır edilmiş, internet sitesinde ve Şirket

merkezinde pay sahipleri görüş ve incelemelerine sunulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin tebliği esas alınmıştır. 2010 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına şirketin ödenmiş 2.500.000.000TL sermayesine tekabül eden 250.000.000.000 adet hisseden 1.874.832.465.43 TL sermayeye karşılık gelen 187.483.246.530.00 adet hisse asaleten, 13.070.121.00TL sermaye payı karşılığı 1.307.012.100.00 hissenin vekâleten katılımı ile gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul toplantı tutanakları, özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmuş, aynı zamanda Şirketimiz internet sitesinde de sürekli olarak pay sahiplerine açık tutulmaktadır.

3.3.1.2. 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 2 üyesi T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın gösterdiği adaylar arasından seçilir. Şirketimizin sermaye yapısı içinde azınlık hakkı yoktur.

3.3.2. Kamuyu Aydınlatma - Şeffaflık

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

3.3.2.1. 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.

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.

Bilgilendirme politikası gereği, 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 Müdürlüğüne yönlendirirler.

Bilgilendirme politikası gereği Yatırımcı İlişkileri bölümümüze ulaşmış sözlü ve yazılı sorulara mevzuat ve bilgilendirme politikamız gereği cevap verilmiştir.

Bilgilendirme politikamız gereğince gerek yerli gerekse yabancı kurumsal yatırımcılardan gelen toplantı ve mülakat talepleri imkanlar ölçüsünde karşılanmıştır. Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyonunda gerçekleşen bu tip toplantıların ilgili dönem için dökümü ise şöyledir; 1 Ocak – 30 Eylül 2011 tarihleri arası yatırımcı ve analistler ile 238 adet toplantı yapılmıştır. Bu toplantılara 347 yatırımcı ve 113 analist katılmıştır. Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların işletmemize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.

Şirketimizin internet sayfasında menfaat sahiplerinin bilgilere daha kolay ulaşımını sağlamak için gerekli düzenlemelerin yapılmasına başlanmıştır. 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.

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	S.M. Mali Müşavir	Y.K. BaşkanVekili, Bağımsız Y.K. Üyesi
Murat Kurum	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür Vekili
Ali Seydi Karaoğlu	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatma Ruhan Akyılmaz	Hukuk	Yönetim Kurulu Üyesi
Muhammet Haluk Sur	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Kahraman	Yüksek Şehir ve Bölge Planlamacısı	Yönetim Kurulu Üyesi

DENETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	İşletme	Denetim Kurulu Üyesi
Uğur Dülekalp	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
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
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	İhale Hakediş Ve Kabul Müdürü
Hasan Hacıhasanoğlu	İnşaat Mühendisi	İnşaat Kontrol Müdürü
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
Mustafa Aşıkkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	Ekspertiz Müdürü

3.3.2.2. Özel Durum Açıklamaları

Halka arzdan bu yana yapılan özel durum açıklamaları 100 tanedir. 95 tanesi Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, 2 tanesi Yatırım Finansman Menkul Değerler tarafından, 4 tanesi ise TSKB tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya İMKB

tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir. 1 Ocak -30 Eylül 2011 tarihleri arasında yapılan özel durum açıklaması ise 76 tanedir.

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

3.3.2.3. Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

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 2 bağımsız üye bulunmaktadır.

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

01.01.-30.09.2011 tarihleri arasında 87 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.

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

3.3.3. Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar

08.03.2011 Tarihinde yapılan genel kurulumuzda Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyeleri için, Yüksek Planlama Kurulu kararı ile belirlenen ücretlerin ödenmesi kabul edilmiştir.

3.3.4. 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.

3.4. Ar-Ge Faaliyetleri

Şirketimizin Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

3.5. 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								
KİRACI	BAŞLANGIÇ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İL	İLÇE	ADA/PARSEL	BLOK KAPI	AYLIK KİRA BEDELİ (KDV HARİÇ)
ORAL DİRİL	04.01.2002	18.04.2012	10	İZMİR	KARŞIYAKA	9846/1	42	26.254,00
						9850/3		
MAKRO İNŞ.TİC. LTD.ŞTİ.	15.03.2009	15.03.2010	1	TEKİRDAĞ	ÇORLU	2564/1	2000,40M2 ARSA	1.449,46
MAKRO İNŞ.TİC. LTD.ŞTİ.	11.08.2010	11.08.2012	2	KOCAELİ	GEBZE	5794/1	1500 M2 ARSA	2.166,48
EMLAK PAZ. YENİ SARP İNŞ. ADI ORT.	23.12.2010	23.12.2011	1	İSTANBUL	ÜMRANIYE	3317/4	1.000 M2 ARSA	3.330,00
							TOPLAM	33.199,94

4.2. Bağımsız Ünite Satışları

Bağımsız Ünite Satışları

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YILLIK VE AYLIK SATIŞ İÇMALİ

Proje Adı	2010	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	30.09.2011 İTİBARI İLE
İSTANBUL	39								1	15	16
AĞAOĞLU MY TOWERLAND	148		7	55	11	3	1				77
AĞAOĞLU MY TOWN İSPARTAKULE	128					4	5		2		11
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	1863	40		28		54	20		21	9	172
ALBAYRAK MAVİŞEHİR	88	4	2	6	15	15	14	9	7	3	75
ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	1082	22	22	21	14	3	8	12		1	103
ATAŞEHİR RESIDENCE											Satışı Tamamlandı
AVRUPA KONUTLARI	372										Satışı Tamamlandı
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3		461	163	30	250	81	79		69	66	1.199
AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE	400										Satışı Tamamlandı
AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-2			330								330
SPRADON QUARTZ	425		37	8	21		9	358			433
BİZİM EVLER - 2	312	19	16	6	7	2	9		5	8	72
BİZİM EVLER - 3	232	2	36	7	32	2	55	18	1	24	177
BİZİM EVLER - 4								157	8	78	243
BURGAZ KENT	238	10	22	17	28	50	36	45	34	35	277
DREAMCITY	26	2	4	10	3	1	8	2	1	15	46
ELITE CITY	112	39	11	34	34	19	33	12	9	7	198
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	51	2	8	47	27	29	25	11	32	20	201
ERGENE EVLERİ	528	6	30	24	35	16	25	8	3	8	155
GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	31	4	4	10	17	27	60	48	39	80	289
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	10						2			17	19
İSPARTAKULE EVLERİ	1										Satışı Tamamlandı
IDEALİSTKENT APART VE VİLLA	125										Satışı Tamamlandı
KENTPLUS ATAŞEHİR											Satışı Tamamlandı
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2	123	19	25	50	36	19	35	37	35	48	304
KÖRFEZKENT KONUTLARI	1								1		1
MAVİŞEHİR MODERN	78	59	29	16	13	5	10	6	12	23	173
MERKEZ KAYAŞEHİR	9	67	1	3	3	142					216
MİMARŞİNAN KENTPLUS	84	5	4	14	26	8	4	2			63
MİSSTANBUL	250		13	12	18	23	19	12	9	10	116
MY WORLD	275		3	5	1						9
NOVUS RESIDENCE	58	4	2	6	3	5	7	3	8	5	43
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR							101	54	31	14	200
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	79	4	6	4	7	12	20	25	21	41	140
SOYAK MAVİŞEHİR	8										Satışı Tamamlandı
SOYAK PARK APARTS	167	131	86	94	56	25	30	24	10	10	466
ŞEHİRİZAR KONAKLARI								85		5	90
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	1	19	353	173	49	42	21	5	2	1	665
TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	6	39	829	432	105	68	110	26	12	1	1.622
UNİKONUT							1		14	16	31
UPHILL COURT	4										Satışı Tamamlandı
VARYAP MERİDİAN	461		35	40	30	20	33	18	27	37	240
YILDIZKENT 1.ETAP											Satışı Tamamlandı
YILDIZKENT 2.ETAP											Satışı Tamamlandı
YILDIZKENT 3.ETAP											Satışı Tamamlandı
Genel Toplam	7.815	958	2.078	1.152	841	675	780	977	414	597	8.472

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 2011 İtibariyle TOKİ' den Alınan Arsalar

- İstanbul Başakşehir, Ayazma Mevkiinde yer alan 6.909,14 m² 935/8, 4.226,46 m² 936/5, 2.064,10 m² 936/8, 2.275,98 m² 936/10, 2.306,89 m² 936/11 parseller olmak üzere toplam 5 adet Ticaret Parseli ile 2.237,96 m² 943/2 rekreasyon parseli, toplam 18.000.000 TL bedelle, proje geliştirilmek üzere satın alınmıştır.
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesiinde yer alan 500.824,62 m² kadastral alanlı 34 adet taşınmaz 225.370.000.-TL bedelle satın alınmıştır.
- İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Mahallesi sınırları içinde yer alan, toplam 1.124.230,00 m² kadastral alanlı 18 adet taşınmazdaki TOKİ adına kayıtlı 1.105.887,87 m² hisse; 302.500.000,00 TL ekspertiz bedeli olan imar parseli, toplam 302.500.000,00 TL bedelle, proje geliştirilmek üzere TOKİ' den satın alınmıştır.

4.4. Güncel Projelerimiz

Kurumumuz'a ait güncel projelere ait bilgiler Ek-5'te bulunmaktadır.

4.5. Varlıkların Ekspertiz Değerleri

Kurumumuz'a ait projeler, arsalar ve binalara ait ekspertiz raporları EK 2 - 3 ve 4'te bulunmaktadır.

4.6. Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

Kurumumuz'un idare etmekte olduğu projelerin son durumları ve tamamlanma oranlarına ait bilgiler Ek 5.te sunulmuştur.

4.7. Portföy Sınırlamaları

Portföy Sınırlamalarına ilişkin tablolar EK-6, EK-7, EK-8 ve EK-9'da sunulmuştur.

4.8. İştirakler

Kurumumuz'un iştiraki bulunmamaktadır.

4.9. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

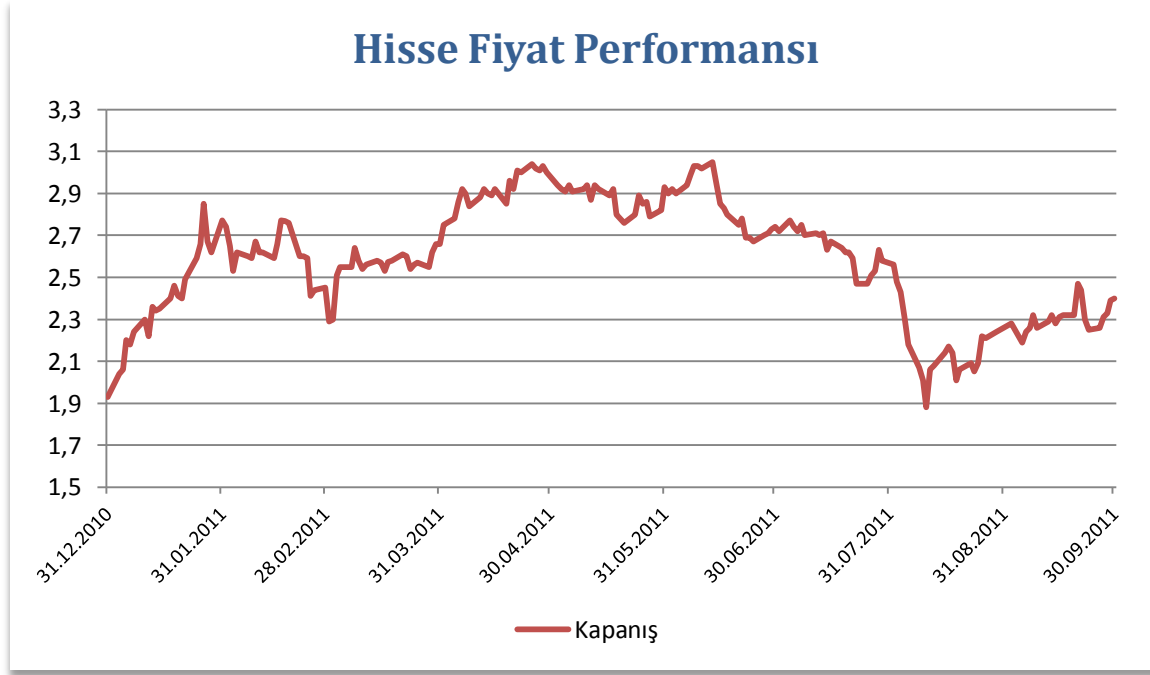
Şirketimizce halka arzdan sonra çıkarılmış para ve sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

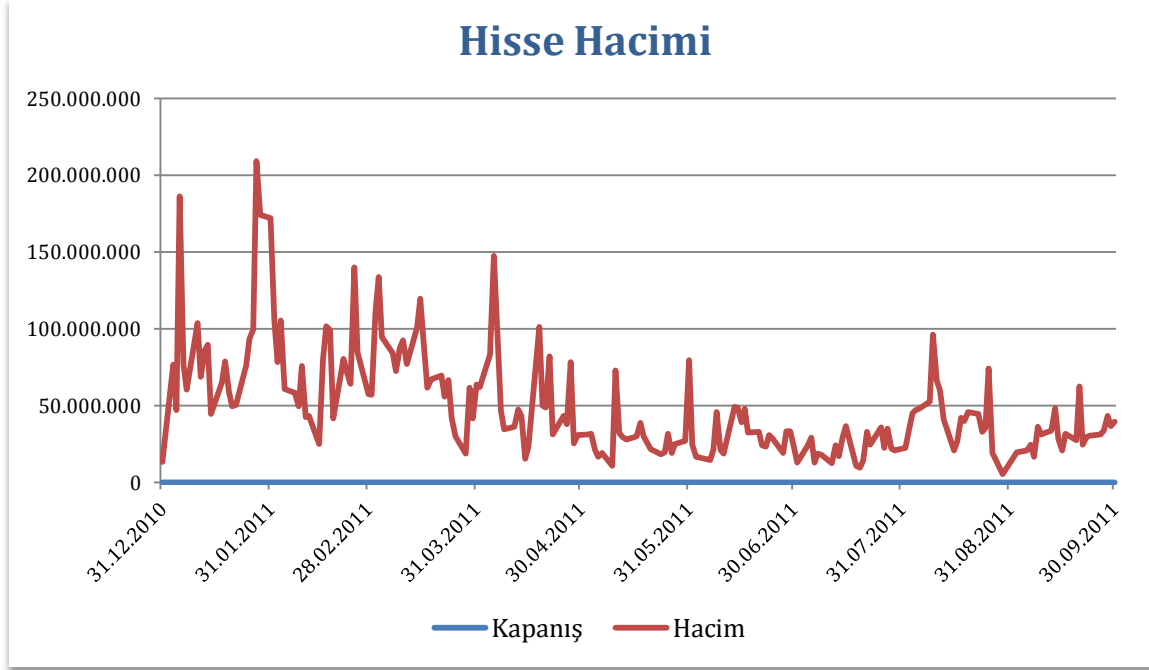
5. Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler

5.1. İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

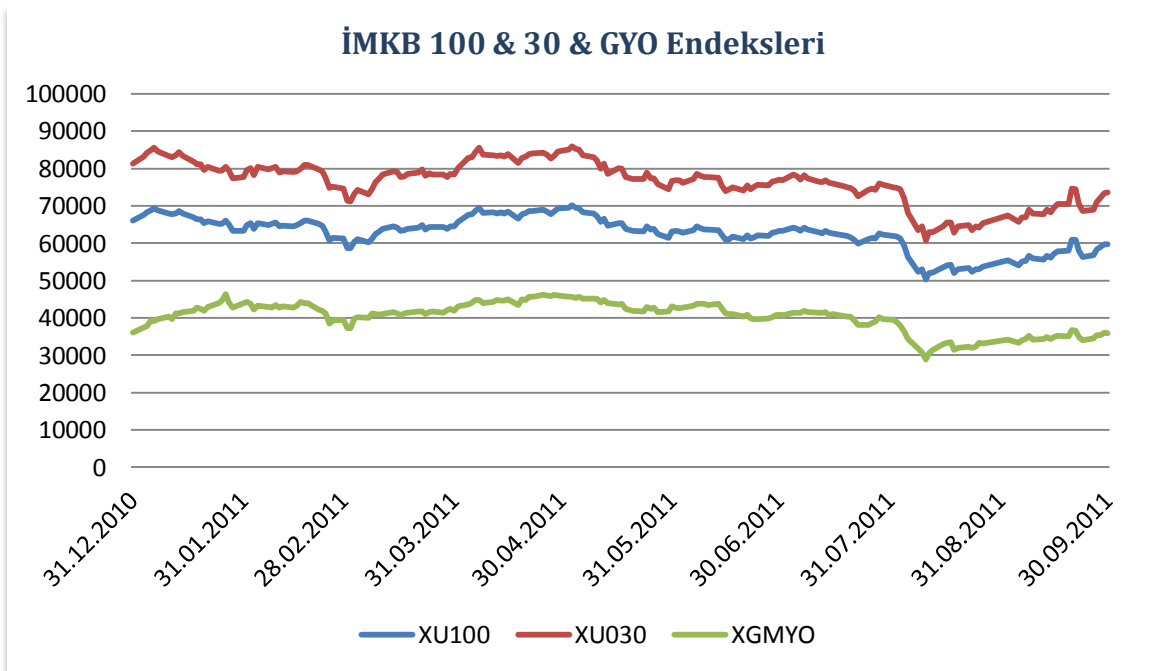
Kurumumuzun hisse senetleri, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. Hisse senetleri piyasasında A grubu içinde yer almaktadır. Halka açıldıktan hemen sonra endekse girme şartlarını taşıdığından IMKB-100 VE IMKB-30 endekslerine dâhil edilmiştir.

5.2. Hisse Fiyat Değişim Grafiği 1 Ocak-30 Eylül Arası Hisse Performansı





5.3. İMKB VE GYO Endeksi ile Karşılaştırma



6. Mali Tablolar

milyon TL	2007	2008	2009	2010	2011/ 1.ç.	2011/ 2.ç.	2011/ 3.ç.
Net Satışlar	1.111,30	1,044,6	864,90	1.497,90	171,10	362,20	429,50
FAVÖK	234,20	563,70	476,90	628,50	58,90	77,70	75,90
FAVÖK Marjı (%)	20,10	54,00	55,10	41,96	34,40	21,44	17,70
Dönem Karı	367,50	526,90	445,90	469,00	73,20	102,50	92,60
Toplam Aktifler	3.768,60	4.372,00	4.671,30	7.115,45	7.297,30	7.402,90	7.079,20
Özsermaye	1.121,70	1.648,60	2.094,50	3.615,40	3.513,10	3.542,40	3.532,50

6.1. Rasyolar

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

30.09.2011 RASYOLARI	Oranlar
Likidite Oranları	
Cari Oran	1,01
Nakit Oran	0,43
Mali Yapı Oranları	
Finansal Kaldıraç Oranı	0,50
Borçlanma Oranı	0,16
Öz Kaynaklar / Aktif Toplamı	0,50
Finansman Oranı	1,00
Faaliyet Oranları	
Aktif Devir Hızı	0,06
Özkaynak Devir Hızı	0,12
Karlılık Oranları	
Özkaynak Karlılığı	0,03
Aktif Karlılığı	0,01
Satış Karlılığı	0,22

Finansal rasyoları içinde bulunulan ekonomik şartlar ve sektörün kendine ait yapısal özellikleri de önemli derecede etkileyebilmektedir. Aşağıda oran gruplarının neyi ifade ettiği ve ilgili dönemdeki değerleri yer almaktadır.

Likidite oranları; İşletmenin kısa vadeli borçlarını ödeme gücünü ve kısa vadeli mali yapısını gösteren oranlardır. Şirketimizin ilgili bilanço dönemindeki cari oranı 1.01, nakit oranı ise 0.43 düzeyinde gerçekleşmiş olup, likit yapısını gösterir niteliktedir.

Mali Yapı oranları; İşletmenin mali yapısı ve orta-uzun vadedeki borç ödeme gücünü gösterir. Yabancı kaynakların, bilanço içindeki oranlarını ifade eden rasyolarda, kaldıraç oranı 0.50, borçlanma oranı 0.16, özkaynak/aktif oranı 0.50, finansman oranı ise 1,00 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Faaliyet Oranları; İşletmenin sahip olduğu ve faaliyetlerini gerçekleştirmede kullandığı varlıkların ne ölçüde etkin kullanıldığının tespiti için kullanılan oranlardır. Aktif devir hızı 0.06, özkaynak devir hızı ise 0.12 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Karlılık Oranları; İşletmenin faaliyetleri sonucunda ulaşılan başarıyı ölçmek, yeterli bir karlılığın elde edilip edilmediğini değerlendirmek için kullanılan oranlardır. İlgili dönemde özkaynak karlılığı 0.03, satış karlılığı ise 0.22 düzeyinde oluşmuştur.

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

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

7.3. Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

7.4. YMM

Yeminli Mali Müşavir Şükrü AYDIN

7.5. Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması

Media Manage/ MRG Medya Yönetim Merkezi Ticaret Ltd. Şti.

7.6. Hukuk Firması

Akol Avukatlık Bürosu

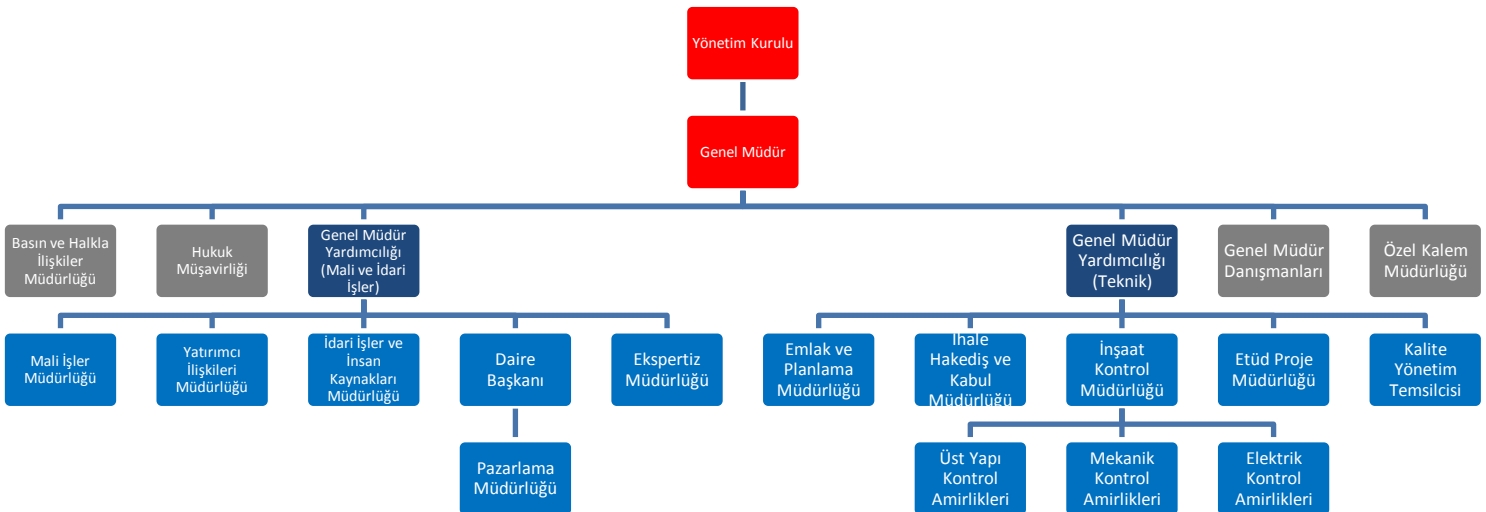
8. Diğer Konular

8.1. Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler - Organizasyon Şeması

İkinci çeyrek içinde üst yönetimde herhangi bir değişiklik olmamıştır. 05.04.2011 tarihinde 'Emlak ve Planlama Müdürlüğü' görev tanımları içinde bulunan "Ekspertiz" konusundaki işlerin, görev ve sorumlulukların yeni açılan Ekspertiz Müdürlüğü'nce yürütülmesine karar verilmiştir ve İnşaat Yüksek Mühendisi Mustafa Aşıkutlu vekâleten Ekspertiz Müdürlüğü Müdürü olarak atanmıştır.

06.05.2011 tarihli genelgeye göre, Emlak ve Planlama Müdürlüğü bünyesinde bulunan Site Yönetimleri Şube Müdürlüğü'nün kaldırılmasına, bu şubenin yürüttüğü görev ve sorumlulukların Emlak ve Planlama Müdürlüğü uhdesinde yürütülmesine, Emlak ve Planlama Müdürlüğü bünyesinde bulunan Ekspertiz Şube Müdürlüğü'nün kaldırılmasına, bu şube müdürlüğünün yürüttüğü görev ve sorumlulukların 'Ekspertiz Müdürlüğü' uhdesinde yürütülmesine, Emlak ve Planlama Müdürlüğü bünyesinde bulunan Tapu Şube Müdürlüğü'nün kaldırılmasına, bu şubenin yürüttüğü görev ve sorumlulukların Emlak ve Planlama Müdürlüğü uhdesinde yürütülmesine, Pazarlama Müdürlüğü bünyesinde bulunan Borç Takip Şube Müdürlüğü'nün kaldırılmasına, bu şubenin yürüttüğü görev ve sorumlulukların Pazarlama Müdürlüğü uhdesinde yürütülmesine 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 %70,81'i yüksek öğrenim görmüştür.

Emlak Konut GYO A.Ş.	30.09.2011	31.12.2010
Personel Sayısı	185	181

Erkek Personel	140
Kadın Personel	45

30.09.2011 TARİHİNDE		
PERSONEL EĞİTİM DURUMU	KİŞİ	%
İLKOKUL	15	8,11
ORTAOKUL	5	2,70
LİSE	16	8,65
MESLEK LİSESİ	10	5,41
ÖN LİSANS (2 YIL)	16	8,65
LİSANS (4 YIL)	115	62,16
YÜKSEK LİSANS (6 YIL)	8	4,32
DOKTORA	0	0,00
GENEL TOPLAM	185	100,00

8.3. Bağışlar

İlgili dönemde Kurumumuz herhangi bir bağışta bulunmamıştır.

8.4. Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası

Kurumumuz;

- Modern yerleşim alanları oluşturmaya yönelik, şehir planlaması ve estetik unsurların ön planda olduğu çevreci yaklaşımı benimsemek,
- Tüm kaynakların, kurum hedefleri doğrultusunda etkin ve verimli şekilde kullanılmasını sağlamak,
- Yeni bir mimari anlayışla planlı yerleşim alanları inşa ederek insanlara kaliteli, huzur ve mutluluğa katkı sağlayan konutlar sunmak,
- Çevreye duyarlı, enerji tasarrufunu arttıran eden projeler oluşturmayı hedeflemektedir.

Oluşturduğu projelerde peyzaj düzenlemelerine oldukça önem veren Emlak Konut GYO A.Ş. estetik unsurlara da dikkat ederek projelerinde insanlara sağlıklı ve huzurlu yaşam alanları sağlamaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin geliştirdiği projelerden olan Varyap Meridian, mimarisi, tasarımı, yapım teknolojisi ve doğayla barışıklığı ile Türkiye'de inşaat standartlarının değişimine öncülük etmektedir. Ortak alanların elektriğinin bir kısmı rüzgâr türbini ve güneş panelleri ile sağlanırken, yağmur suyu ve atık su toplanıp yeniden kullanıma sunuluyor. Rüzgâr yönleri ve güneş ışınlarının detaylı analizleri incelenerek, binaların tasarımı ve konumu daha az enerji kullanacak şekilde planlanmıştır. Böylece enerji kullanımını minimize ederek tasarruf sağlamaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. tüm şirket faaliyetlerinde, proje çevresinin bulunduğu konumun ve doğal yapının korunmasına yönelik ciddi hassasiyet göstermiş, olası çevre zararlarına karşı gerekli önlem ve tedbirleri almıştır. Çevreye duyarlı, geri dönüştürülebilir ve kirlilik oluşmasına izin vermeyen araçları kullanmaktadır.

Günlük şirket çalışmalarında kullanılan atık kâğıtlar ve diğer geri dönüştürülebilir girdiler geri dönüşüme tabi tutulmaktadır.

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. Özet Finansal Mali Tablolar
2. Projeler Değerleme Raporu
3. Arsalar Değerleme Raporu
4. Binalar Değerleme Raporu
5. İnşaat İlerleme Seviyeleri
6. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü
7. Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar Özet Tablosu
8. Bina Stokları Özet Tablosu
9. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu

EK - 1

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	30 Eylül 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		2.595.801	3.305.182
Nakit ve nakit benzerleri	4	758.402	1.733.442
Finansal yatırımlar		362.639	79.617
Ticari alacaklar	6	257.235	370.298
Diğer alacaklar	7	430.277	385.916
Arsa ve konut stokları	8	710.710	647.477
Diğer dönen varlıklar		76.538	88.432
Duran varlıklar		4.483.378	3.810.268
Ticari alacaklar	6	793.058	439.264
Diğer alacaklar	7	512	166
Arsa ve konut stokları	8	3.678.641	3.359.796
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		5.256	5.256
Maddi duran varlıklar		5.872	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar		39	53
Toplam varlıklar		7.079.179	7.115.450

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	30 Eylül 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		2.579.649	2.417.422
Finansal borçlar	5	179.271	181.501
Ticari borçlar	6	236.115	636.933
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	12	-	260.000
<i>Diğer ticari borçlar</i>		236.115	376.933
Diğer borçlar	7	636.359	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.044	1.287
Borç karşılıkları	9	50.444	28.440
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.475.416	929.927
Uzun vadeli yükümlülükler		967.002	1.082.584
Finansal borçlar	5	954.000	1.074.000
Ticari borçlar	6	9.409	5.585
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.039	1.697
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.554	1.302
Özkaynaklar		3.532.528	3.615.444
Ödenmiş sermaye	10	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	10	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	149.199	113.882
Geçmiş yıl karları	10	363.762	105.570
Net dönem karı	10	92.578	469.003
Toplam kaynaklar		7.079.179	7.115.450
Koşullu varlık ve yükümlülükler	13		

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 VE 2010 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		1 Ocak -	1 Temmuz -	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak -	1 Temmuz -
	Notlar	30 Eylül 2011	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010	30 Eylül 2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:					
ESAS FAALİYET GELİRİ					
Satış gelirleri -net	11	429.527	67.312	558.166	118.320
Satışların maliyeti (-)	11	(310.203)	(58.328)	(225.436)	(74.324)
Brüt kar		119.324	8.984	332.730	43.996
Genel yönetim giderleri (-)		(27.089)	(8.838)	(30.535)	(12.851)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(10.949)	(2.007)	(9.195)	(4.114)
Diğer faaliyet gelirleri		21.525	1.453	63.025	10.514
Diğer faaliyet giderleri (-)		(26.868)	(1.312)	(32.920)	6.665
Faaliyet karı		75.943	(1.720)	323.105	44.210
Finansal gelirler		114.044	22.315	25.916	12.378
Finansal giderler (-)		(97.409)	(30.527)	(147.702)	(59.056)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		92.578	(9.932)	201.319	(2.468)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		92.578	(9.932)	201.319	(2.468)
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		92.578	(9.932)	201.319	(2.468)
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0004	(0,0000)	0,0008	(0,0000)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 VE 2010 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem Karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2010	253.393	411.039	-	96.680	887.475	445.865	2.094.452
Transferler	-	-	-	17.202	428.663	(445.865)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	201.319	201.319
30 Eylül 2010	253.393	411.039	-	113.882	1.316.138	201.319	2.295.771
1 Ocak 2011	2.500.000	-	426.989	113.882	105.570	469.003	3.615.444
Transferler	-	-	-	35.317	433.686	(469.003)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(175.494)	-	(175.494)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	92.578	92.578
30 Eylül 2011	2.500.000	-	426.989	149.199	363.762	92.578	3.532.528

Dipnot Referansları	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı		
Toplam kapsamlı gelir	92.578	201.319
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler		
Finansal giderler, net	29.385	121.786
Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net	756	152
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	342	338
Maddi duran varlık amortismanları	299	180
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	16	19
Karşılık giderleri	9	22.004
Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri	8	6.517
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	-	176
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık değişimleri	-	1.020
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	6	(41)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit	151.856	356.446
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Arsa ve konut stoklarındaki değişim	(388.594)	(949.066)
Proje mevduatlarındaki değişim	(4.767)	(3.759)
Ticari alacaklardaki değişim	(260.035)	(148.557)
Ticari borçlardaki değişim	(398.642)	579.134
Diğer varlıklardaki değişim	(314.080)	(4.845)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	556.613	344.304
Alınan faizler	71.913	12.542
İşletme faaliyetlerinde kullanılan/ (elde edilen) net nakit	(585.736)	186.199
Maddi duran varlıklara ilaveler	(438)	(334)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit	-	1
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler	(2)	(29)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit	-	20.083
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(440)	19.721
Ödenen faizler	(81.272)	(61.554)
Finansal borçlardaki artış	-	179
Finansal borçlardaki azalış	(122.577)	(45.131)
Temettü ödemesi	(175.494)	-
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	(11.828)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit	(391.171)	(170.880)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	(977.347)	35.040
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	1.538.670
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	561.323

EK 2 - PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çekmeköy / ALEMDAĞ (Alemdağ Emlak Konutları Projesi)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.03.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Alemdağ Mahallesi, Ada : 526, Parsel : 1, Ada : 526, Parsel : 2, Ada : 526, Parsel : 3 MALİK/ HİSSE : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM
MEVCUT KULLANIM	Konut, Ticaret Dini Tesis
IMAR DURUMU	02.09.2008 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli İstanbul İli Umraniye İlçesi Alemdağ Nişantepe Mahallesi 716 Parsel Revizyon Uygulama İmar Planına göre; 526 ada 1 parsel için E=2.00 H=Serbest, 526 ada 2 parsel için E= 0.28, Hmax=6.50, 526 ada 3 parsel için E=0.28, Hmax= 6.50 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	55.910.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	87.450.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	199.779.941 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Üsküdar / İSTANBUL (SEHRİZAR 208 adet Bağımsız Bölüm)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.08.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 pafta, 1326 ada, 60 parsel, 49.598,69 m2 yüzölçümlü EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Mülkiyetinde bulunan
MEVCUT KULLANIM	Konut
IMAR DURUMU	14.06.2010 tasdik tarihli, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 218 Pafta, 1326 Ada, 22-23-31-33-35-38 parsellere ait 1/1.000 Ölçekli Tadilat Uygulama İmar Planında, TAKS= 0.13, Hmax= 9.50 m yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	148.796.070,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	177.614.804,65 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	371.023.690,14 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tuzla / İSTANBUL (1. Etap 2. Kısım 8890 ada 1 parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.03.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü mahallesi sınırları içerisinde 85.856,26 m ² yüzölçümlü Arsa niteliğinde 8890 ada, 1 parsel, MALİK/ HİSSE : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM
MEVCUT KULLANIM	Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler. konu gayrimenkullere ait mimari projeler 23.08.2010 tarih ve 10/244, 10/245, 10/246 numaralar ile onaylanmıştır. Konut + Ticaret
IMAR DURUMU	10.05.2010 tasdik tarihli İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı Mevki Gecekondu Önleme Bölgesi (470-471-Eski 493 Parseller) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında, H= Serbest, E=1.75 yapılaşma koşullarında "K1" lejanti ile konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	27.903.284,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	157.939.263,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	174.538.680,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tuzla / İSTANBUL (1. Etap 1. Kısım 8891 ada 1 parsel ve 4331 parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.03.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü mahallesi sınırları içerisinde 46.098,19 m ² yüzölçümlü Arsa niteliğinde 8891 ada, 1 parsel, ve 2.666,27 m ² yüzölçümlü 4331 sayılı parsel üzerinde MALİK/ HİSSE : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM
MEVCUT KULLANIM	gayrimenkullere ait mimari projeler 23.08.2010 tarih ve 10/244, 10/245, 10/246 numaralar ile onaylanmıştır. Konut + Ticaret
IMAR DURUMU	10.05.2010 tasdik tarihli İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınlı Mevki Gecekondu Önleme Bölgesi (470-471-Eski 493 Parseller) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında, H=Serbest, E=1.75 yapılaşma koşullarında "K1" lejanti ile konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	15.850.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	70.125.100,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	77.495.248,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir / İSTANBUL (My TOWERLAND A blok)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2-4 pafta, 2445 ada 2 no' lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Proje inşa aşamasındadır.
IMAR DURUMU	Konut Alanı KAKS:2,77, TAKS : 0,25
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	79.800.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	9.211.500,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	259.660.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	122.040.000 TL

EK 2 - PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir / İSTANBUL (Ticaret Bloğu 2446 ada 2 parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.10.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2-4 pafta, 2446 ada 2 no' lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Proje inşa aşamasındadır.
İMAR DURUMU	Ticaret Alanı KAKS:1,80 , TAKS : 0,60 Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	6.950.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	7.450.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	14.940.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	7.020.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir / İSTANBUL (Meridian Projesi)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.05.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	3333 ada 3 parsel, 3346 ada 1 parsel, 3347 ada, 1 parsel, 3348 ada, 1 parsel, 3349 ada 1 parsel, 3328 ada 5 parseller üzerindeki bağımsız bölümler
MEVCUT KULLANIM	Proje inşa aşamasındadır. (Konut + Ticaret)
İMAR DURUMU	3333 ada, 3 parsel; 3346 ada, 1 parsel; 3347 ada, 1 parseller için; - "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.Yapılaşma koşulları;- Emsal: 2,07- Hmax: Serbest, 3348 ada, 1 parsel; 3349 ada, 1 parseller için; - "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;- Emsal: 0,80- Hmax: Serbest, 3328 ada, 5 parsel için; - "T2 Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;- E: 2,00- Hmax: Serbest- Plan notlarına göre; T2 ticaret alanlarında eğlence, dinlenme, satış birimi, kafeterya, lokanta, konaklama vb. kullanımlar yer alabilir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	338.565.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	461.412.000.-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	521.724.000.-TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL PROJESİ Tahtakale mah. İspartakule mevkii, P21D20D4B pafta, 520 ada 2 no' lu parsel, 521 ada 1 no' lu ve 522 ada 3 parsel üzerinde yer alan konut projesi Avclar / İSTANBUL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.05.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avclar İlçesi, Firuzköy Mahallesinde konumlu toplam 2 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	İnşa halinde
İMAR DURUMU	Konut Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	81.415.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	124.875.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	289.260.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	86.780.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bizim Evler-3
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.02.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avclar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 548 ada 1 parsel, Nitelikli Arsa; 57.132,95 m ²
MEVCUT KULLANIM	Konut+Ticaret
İMAR DURUMU	İspartakule Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının İnşaat Nizamı: Ayrılk, Emsal: 1,50, Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	57.130.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	98.910.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	156.000.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.03.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, 1920 ada 2 parsel, Arsa nitelikli yüzölçümü 53.966,20 m2
MEVCUT KULLANIM	İnşaa Aşamasında
İMAR DURUMU	16.01.2009 tasdik tarihli 1/5.000 Ölçekli Körfez Planlama Bölgesi İlav Revizyon Nazım İmar Planı'nda; 465 k/ha "Konut Alanı"nda kalmaktadır. 18.08.2006 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli TOKİ - Gecekondular Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planında konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları ise, E = 1,50 Hmax = 30,50 dir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	10.793.240 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	27.160.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	93.663.325 TL

EK 2 - PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Lüleburgaz / KIRKLARELİ (Ticaret Merkezi)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
MEVCUT KULLANIM	
TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mah. Eski Müsellim Yolu mevkiinde konumlu 1267 ada 1 no' lu parcel
MEVCUT KULLANIM	Boş Durumdadır
İMAR DURUMU	05.07.2005 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Mevzi İmar Planı Paftasında "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu görülmüştür. E = 1.50 Hmax = 9.50 dir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	1.125.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.300.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	2.965.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu / TEKİRDAĞ (Ergene Vadisi Projesi Binyesindeki 72 adet bağımsız bölüm)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.07.2011
MEVCUT KULLANIM	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 2563 ada 1 parcel arsa nitelikli 68.351,14m2 yüzölçümlü, kat irtifaki kurulu bağımsız bölümler
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	2563 ada 1 parcel, 11.04.2006 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Ayrık nizamlı, konut yapılaşma alanında bulunmakta olup, emsal: 2.00, h maksimum 36.50 metredir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	11.797.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	emlak Konut Mavişehir Projesi Cahar Dudayev Bulvarı, 26023 ada 3 no' lu parcel Mavişehir Karşıyaka / İZMİR
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi 26023 ada, 3 no' lu parcel üzerinde kayıtlı 504 adet bağımsız bölümden oluşan proje
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	"Konut Alanı" lejandında kalmakta olup Emsal:1,50, Bina yüksekliği(Hmaks):Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	55.610.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	138.955.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	179.175.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Mavişehir Projesi Aziz Nesin Bulvarı, 25695 ada 2 no' lu parcel Mavişehir Karşıyaka / İZMİR (19 adet)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi 25695 ada, 2 no' lu parcel üzerinde kayıtlı 19 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	"Konut Alanı" lejandında kalmakta olup Emsal:1,20 , Bina yüksekliği(Hmaks):Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	5.950.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	11.070.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	15.695.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Mavişehir Projesi Cahar Dudayev Bulvarı, 25696 ada 1 no' lu parcel Mavişehir Karşıyaka / İZMİR (35 adet)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi 25696 ada, 1 no' lu parcel üzerinde kayıtlı 35 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	"Konut Alanı" lejandında kalmakta olup Emsal:1,20 , Bina yüksekliği(Hmaks):Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	4.330.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	8.575.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	11.260.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze/KOCAELİ GEBZE-1. ETAP (5797 ada 1 parcel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.03.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzellere Mahallesi, 5797 ada 1 parcel, 63242,70 m2 yüzölçümlü kat irtifaki kurulu bağımsız bölümler
MEVCUT KULLANIM	Mesken.İnşaa aşamasındadır. (Konut+Ticaret)
İMAR DURUMU	13.01.2009 tasdik tarihli Kocaeli Gebze Kirazpınar Mahallesi Sultanorhan Revizyon İmar Planında, H= Zemin jeolojik yapısına bağlı olarak serbesttir. E=1.00 ve 1.40 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	16.443.102 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	23.535.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	69.021.094 TL

EK 2 - PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze/KOCAELİ GEBZE-2. ETAP
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.03.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, 5782 ada 2 parsel, 5784 ada 1 parsel, 5785 ada 1 parsel, 5800 ada 1 parsel numaraları numarası ile kayıtlıdır.
MEVCUT KULLANIM	Mesken.İnşaa aşamasındadır. (Konut+Ticaret)
İMAR DURUMU	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 13.01.2009 tasdik tarihli Kocaeli Gebze Kirazpınar Mahallesi Sultanorhan Revizyon İmar Planında, H= Zemin jeolojik yapısına bağlı olarak serbesttir. E=1.00 ve 1.40 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	24.227.096 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	31.420.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	104.322.158 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Küçükçekmece / İSTANBUL (ELITE CITY 648/2)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 648 ada 2 no' lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Mesken.İnşaa aşamasındadır. (Konut+Ticaret)
İMAR DURUMU	"ticaret Alanı" Emsal:1,75 Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	56.585.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	69.085.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	167.025.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	58.460.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Küçükçekmece / İSTANBUL (PARK APARTS 844/2 ve 844/3)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada 2 ve 844 ada 3 no' lu parsel üzerinde olan proje
MEVCUT KULLANIM	Proje inşasına henüz başlanmamıştır.
İMAR DURUMU	"Konut Alanı" Emsal:1,25 Hmaks:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	44.080.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	49.900.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	168.940.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	44.095.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Küçükçekmece / İSTANBUL (EVOSTAR 478/8 ve 478/9)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.09.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 478 ada 8 ve 478 ada 9 no' lu parsel üzerinde olan proje
MEVCUT KULLANIM	Proje inşasına henüz başlanmamıştır.
İMAR DURUMU	1/1.000 Ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Rapora konu gayrimenkul; 07.11.2010 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Alanı 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, H= Serbest, E=1.50 yapılaşma koşullarında ticaret alanı olarak planlanmıştır. Dere Taşkın Alan Sınırlarında kalmasından dolayı İSKİ'den görüş alınması gerekmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	35.577.873 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	38.680.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	171.021.602 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	44.636.638 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Küçükçekmece / İSTANBUL (ATAKENT-3 851/1parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 851 ada 1 no' lu parsel üzerinde olan proje
MEVCUT KULLANIM	Projenin inşaatına başlanılmıştır.
İMAR DURUMU	"Konut Alanı" Emsal 1,60, Hmaks:SERBEST
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	232.435.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	237.735.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	882.275.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	264.685.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir / İSTANBUL (My World Europe 941/1 ve 942/1 parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İktelli Mahallesi, 941 ada 1 no' lu parsel ve 942 ada 1 no' lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Proje inşaat halindedir.
İMAR DURUMU	941/1, Konut Alanı, Emsal:2,00 / Hmaks:Serbest 942/1, Konut Alanı, Emsal 1,50 / Hmaks Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	235.195.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	255.695.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	933.700.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	284.780.000 TL

EK 2 - PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Karşıyaka / İZMİR (Türkerler Park Yaşam Projesi MAVİŞEHİR 4. Etap)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.06.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 9803 ada 2 parsel, 26032 ada 1 ve 25259 ada 4 no' lu parseller
MEVCÜT KULLANIM	9803/2 ve 25259/4 üzerinde inşaat çalışmaları sürmektedir. 26032 ada 1 no' lu parsel halihazırda boş durmaktadır.
İMAR DURUMU	25259/4 no' lu parsel; Konut alanı, Emsal:2,20 9803/2 ve 26032/1 no'lu parseller: Ticaret Alanı, Emsal:2,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	106.521.694 TL
PROJENİN MEVCÜT DURUM DEĞERİ	136.243.294 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	438.131.883 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	109.532.971 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Karşıyaka / İZMİR (22453/1 MAVİŞEHİR Modern)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Çiğli İlçesi, Büyükcıği Mahallesi, 22453 ada 1 no' lu parsel
MEVCÜT KULLANIM	Proje inşaat halindedir.
İMAR DURUMU	TM1 Alanı, Emsal (E) : 1,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	25.145.000 TL
PROJENİN MEVCÜT DURUM DEĞERİ	35.145.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	92.035.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	28.530.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir / İSTANBUL (Kayaşehir 533 ada 3 parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.11.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 533 ada 3 no' lu parsel 24532,21 m2
MEVCÜT KULLANIM	Proje inşaat halindedir. 23.02.2010 tarih 171000 ölçekte başakşehir Kayabaşı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı " Notları İlavesiyle 521-533-536-542-543-544 ve 545 Adalara ilişkin Revizyon uygulama imar plan değişikliğinde Ticaret alanı fonksiyonlu olup, Emsal=1.5 H=Serbest (Yönetmelik) dir. İmar kanunu 23. Madde hükümlerine tabidir.
İMAR DURUMU	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	32.628.000 TL
PROJENİN MEVCÜT DURUM DEĞERİ	33.730.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	88.597.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	32.618.432 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar/İSTANBUL Bizim Evler-4 (543/1 parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.07.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 543 ada 1 parsel, Nitelikli Arsa; 60.085,38 m ²
MEVCÜT KULLANIM	İnşaat aşamasındadır.(Konut+Ticaret)
İMAR DURUMU	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Rapora konu gayrimenkul; 07.12.2007 tasdik tarihli Tahtakale - İspartakule Toplu Konut Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, H= Serbest, E=2,00 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	75.106.725 TL
PROJENİN MEVCÜT DURUM DEĞERİ	78.060.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	249.713.154 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	87.399.604 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar/İSTANBUL Unikonut (527/1 parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.05.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 527 ada 1 parsel,
MEVCÜT KULLANIM	Projenin İnşasına henüz başlanmamıştır.
İMAR DURUMU	"Ticaret Alanı" Emsal (E) :2,00 / Bina yüksekliği (Hmaks) : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	25.240.000 TL
PROJENİN MEVCÜT DURUM DEĞERİ	30.240.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	77.430.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	51.585.000 TL

EK 2 - PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bağcılar / İSTANBUL (Batşehir Projesi A-B-C bloklar için)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.07.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Eski Habipler Mahallesi, 1562 ada 11 parsel, 165.326,57 m2 yüzölçümü,
MEVCUT KULLANIM	Proje İnşaat aşamasındadır.
İMAR DURUMU	14.05.2010 tarih ve 197 rapor numarası ile İBB Meclisi Komisyonunda görüşülerek uygun görülen ve İBB Meclisinin onayına 2010/1302 dosya numarası ile sunulan "İstanbul İli Bağcılar İlçesi Habipler Mahallesi, 1562 ada 2-3-9 Parseller ve Yakın Çevresi Toplu Konut Alanına Ait 1/1.000 Ölçekli Tadilat Uygulama İmar Planı"nda E=2.20 maxH=180 m yapılaşma koşulunda "Özel Kosullu Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	429.849.082 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	441.350.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.357.500.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	434.400.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bağcılar / İSTANBUL (Batşehir Projesi D-E-F bloklar için)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.09.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Eski Habipler Mahallesi, 1562 ada 11 parsel, 165.326,57 m2 yüzölçümü,
MEVCUT KULLANIM	Proje İnşaat aşamasındadır.
İMAR DURUMU	14.05.2010 tarih ve 197 rapor numarası ile İBB Meclisi Komisyonunda görüşülerek uygun görülen ve İBB Meclisinin onayına 2010/1302 dosya numarası ile sunulan "İstanbul İli Bağcılar İlçesi Habipler Mahallesi, 1562 ada 2-3-9 Parseller ve Yakın Çevresi Toplu Konut Alanına Ait 1/1.000 Ölçekli Tadilat Uygulama İmar Planı"nda E=2.20 maxH=180 m yapılaşma koşulunda "Özel Kosullu Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	429.849.082 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	444.350.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.357.500.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	434.400.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir / İSTANBUL (Spradon Vadi)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.09.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Dereköy Köyü, 541 ada 1 parsel, 41909,85 m2 yüzölçümü
MEVCUT KULLANIM	Proje İnşaat aşamasındadır.
İMAR DURUMU	18.06.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Bahçeşehir Beldesi Sivaz-Yesiltepe Mevkii Dereboyu Çiftliği Mevkii İlave Uygulama İmar Planı"nda ticaret için E=0.50, konut için E=1.50 yapılaşma koşulunda "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	52.387.313 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	54.178.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	169.879.041 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	44.338.430 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ümraniye / İSTANBUL (FINANSPARK)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.09.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3317 ada 5 parsel, 20.714,48 m2 yüzölçümlü arsa
MEVCUT KULLANIM	Proje İnşaat aşamasındadır.
İMAR DURUMU	Taşınmaz 12.07.2010 tasdik tarihli Ümraniye İlçesi Site Mahallesi Ataşehir toplu Konut Alanı Doğu Bölgesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulamalar Planı içerisinde, emsal 2,5, h serbest ticaret alanı imardır.Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde parselin 14.08.2009 tarihli planda Merkezi İş Alanında yer aldığı, daha önceki planda ise konut alanında yer aldığı belirtilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	78.715.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	79.215.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	322.632.430 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	120.987.161 TL

EK-3 ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Balıkkuyumcu - Yenimahalle/ANKARA (91 adet Parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Balıkkuyumcu Mahallesinde Kayıtlı Olan 91 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	303.642.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ümraniye - Ataşehir/İSTANBUL (2 adet Parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesinde Kayıtlı Olan 2 adet Parsel (3317/4 ve 3318/1 parseller)
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	119.545.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu/TEKİRDAĞ (12 adet Parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi 47 pafta 2557/1, 2558/1, 2559/1, 2560/2, 2562/1, 2562/2 parseller, 29-0-1 pafta 2564 ada 2,3,4,5,6 ve 7 parsellerde Kayıtlı Emlak Konut GYO. A.Ş. Hissesine düşen toplam 102.001,52 m2 yüzölçümlü 12 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	24.612.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir/İSTANBUL (21 adet Parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesinde Konumlu toplam 21 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	150.135.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Karşıyaka/İZMİR (11 adet Parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.08.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesinde Konumlu toplam 11 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	225.226.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konak/İZMİR (1 adet Parsel)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mah. 285 pafta, 3169 ada, 236 parsel 6810 m2 yüzölçümlü
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	11.000.000 TL

EK-3 ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kapaklı-Çerkezköy/TEKİRDAĞ (17 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyünde Konumlu toplam 371.235,69 m2 yüzölçümlü 17 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	82.381.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfez/KOCAELİ (11 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Köyünde Konumlu toplam 11 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	50.550.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avclar - Firuzköy/İSTANBUL (10 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avclar İlçesi, Firuzköy Mahallesinde Konumlu toplam 10 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	232.300.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Küçükçekmece/İSTANBUL (800 ada 11 no' lu Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde konumlu 30.294,51 m2 yüzölçümlü 800 ada 11 no' lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	45.595.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sultanbeyli/İSTANBUL (9 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, sultanbeyli İlçesi, Gazi Mahallesi Maltepedüzü mevki 7405/1, 7406/1, 7407/1, 7410/1, 7411/1, 7412/2-3, 7418/1 ve 7419/1 no' lu parsellerde kayıtlı Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Hissesine düşen toplam 56.938,80 m2 yüzölçümlü 9 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	17.940.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze/KOCAELİ (35 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesinde konumlu 35 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	49.685.000 TL

EK-3 ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avclar - Firuzköy/İSTANBUL (2 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avclar İlçesi, Firuzköy Mahallesinde Konumlu toplam 2 adet Parsel (525/2, 545/2)
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	58.725.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Şişli/İSTANBUL (Eski Tekel Fabrikası Arazisi)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	15.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 58 pafta 1199/230 no' lu parselde kayıtlı 22.059,21 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan MAA müstemilat likör fabrikası
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde Boş durumda olan Tescilli Binalar bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	256.095.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir/İSTANBUL (3386 ada 1 no' lu parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy 243-249 pafta, 3386 ada 1 no' lu parselde kayıtlı 99.108,08 m2 yüzölçümlü arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	436.075.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir/İSTANBUL (3334/5, 3384/4, 3385/2 ve 3385/5 no' lu parseller)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy mahallesinde konumlu; 3334 ada 5 no' lu, 3384 ada 4 no' lu ve 3385 ada 2 ve 5 no' lu parseller
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	2.915.148 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ayazağa-Şişli/İSTANBUL (1 ada 145 no' lu parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 1-2 pafta, 1 ada 145 no' lu parselde kayıtlı 322.750 m2 yüzölçümlü arsa
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde kesin yıkım kararı alınmış olan gecekondular bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	881.107.500 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Aydınlı - Tuzla/İSTANBUL (15 adet parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü' de konumlu toplam 15 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	104.255.000 TL

EK-3 ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir/İSTANBUL (3 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesinde Konumlu toplam 3 adet Parsel (1306/1, 1307/1 ve 1308/1 parseller)
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	197.390.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İkitelli-2-Başakşehir/İSTANBUL (6 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.04.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Köyünde Konumlu toplam 6 adet Parsel (935/8, 936/5, 936/8, 936/10, 936/11, ve 943/2 parseller)
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	18.330.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kayabaşı-Başakşehir/İSTANBUL (1 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.03.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesinde Konumlu toplam 1 adet Parsel (540/4 parseller)
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	6.400.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Esenyurt-Başakşehir/İSTANBUL (18 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.04.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir-Esenyurt İlçesi, Hoşdere Mevkiinde Konumlu toplam 18 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa durumundadır. Eski bina kalıntıları mevcuttur.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	378.300.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Filtepe-Başakşehir/İSTANBUL (13 adet Parsel)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.09.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Filtepe Mevkiinde Konumlu toplam 13 adet Parsel
MEVCUT KULLANIM	Boş arsa durumundadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	46.249.000 TL

EK-4 BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Büyükcükmece / İSTANBUL (202 adet Bağımsız Bölüm Değerleri)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	3568 parsel 11.318,49 m2 yüzölçümlü parsel üzerindeki bağımsız bölümler
MEVCUT KULLANIM	Kent Plus Mimarşinan sitesinde 202 adet konut (61 adet satışı gerçekleşmemiş, 141 adet satışı sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş.)
İMAR DURUMU	Taşınmazlar, 12/11/1985 tarihli, 23/06/2005 tadilat tarihli 1/1000 ölçekli "Mimarşinan Batıköy Toplu Konut Uygulama İmar Planı" kapsamında; - "Konut+Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. - Emsal : 2' dir. Hmaks : 30,50m' dir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
202 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	42.269.500 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çerkezköy / TEKİRDAĞ (87 ADET Bağımsız Bölüm)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	14580 m2 Yüzölçümlü, 292 ada 1 parsel üzerinde bulunan, Emlak Konut G.Y.O A.Ş. Mülkiyetindeki kat mülkiyetli bağımsız bölümler
MEVCUT KULLANIM	Çerkezköy Dreamcity Konutlarında 87 adet bağımsız bölüm.
İMAR DURUMU	Kapaklı Belediyesi tarafından 04.06.2007 tarihinde onaylanmış olan 1/1000 ölçekli "Revizyon İmar Planı" kapsamında; "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Emsal:1,15' dir. Hmaks=30,50 dir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
87 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	14.659.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfez / KOCAELİ (1.Etap)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.201049091300
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Taşınmazların mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiş olup 24.09.2007 tarih ve 6972 yevmiye no ile satışından Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	2 adet ticari, 471 adet konut nitelikli bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Taşınmazlar, 16/08/2007 tarihli, TOKİ tarafından hazırlanmış ve Körfez Belediyesince onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; " Toplu Konut Alanı " lejandında kalmaktadır. Emsal : 1,50' dir. H max : 30,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
473 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	49.091.300 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Misstanbul Projesi/301 adet Bağımsız Bölüm raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Istanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, Karaahmetli mevki F21C17A1A pafta, 1296 ada 2 no' lu parsel, F21C17A1A pafta 1297 ada 6 no' lu parsel, F21C17A1A pafta 1300 ada 2 no' lu parsel üzerinde kayıtlı 301 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlardan 67 tanesinin henüz satışı gerçekleşmemiştir.Kalan 66 tanesinin ise 31/12/2010 öncesinde satış sözleşmeleri yapılmış olup henüz tapu devri gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal (E) : 1,40 ve Bina Yüksekliği (h max) : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
301 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	114.808.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir / İSTANBUL (55 adet Bağımsız Bölüm) raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Atatürk Mah. Turgut Ozal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Kat:1-10, 1-52 no' lu Bağımsız Bölümler; Ataşehir Bulvarı Ata 3-3 Plaza, Kat:4, 40 no' lu Bağımsız Bölüm; Ata 2-3 Plaza, Kat:6, 53 no' lu Bağımsız bölüm; Emlak konut sosyal tesisleri Ataşehir / İSTANBUL
MEVCUT KULLANIM	Mülkiyet sahibi tarafından kullanılan 2 adet dükkan ve 50 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm; boş durumda 2 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm; kiracı kullanımında sosyal tesis binası olmak üzere toplam 55 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	1878 ada 1 no' lu parsel; "Konut+Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. KAKS:3,80' dir, TAKS:0,60' dir Hmaks= 45,50m' dir. 1881 ada 1 no' lu ve 1882 ada 1 no' lu parseller; "Konut+Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. KAKS:5,00' dir, TAKS:0,60' dir Hmaks= 75,50m' dir. 1889 ada 2 no' lu parsel; "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
55 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	14.200.000 TL

EK-4 BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Karşıyaka / İZMİR (Sosyal Tesis) raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü 9846 ada 1 no' lu parsel ile 9850 ada 3 no' lu parsel üzerinde kayıtlı 16 bağımsız bölüm no' lu yüzme havuzu ve idari binası
MEVCUT KULLANIM	Kiracısı tarafından sosyal tesis olarak işletilmektedir.
İMAR DURUMU	Sosyal Tesis ve Spor Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
İNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	7.325.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Keçiören / ANKARA (Bağ Evi) raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Keçiören İlçesi, 4. Bölge, Pınarbaşı Mahallesi, 4071 ada 34 no' lu parselde kayıtlı 957 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan içinde bağ evi bulunan arsa
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM DEĞERİ	510.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Lüleburgaz / KIRKLARELİ (766 adet Bağımsız Bölüm) raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.06.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu mevki, Burgazkent konutları projesi, 1266 ada 1 no' lu parsel, 1269 ada 1 no' lu parsel, 1270 ada 1 no' lu parsel, 1273 ada 1 no' lu parsellerde yer alan toplam 766 adet bağımsız bölüm ve 1268 ada 1 no' lu parselde yer alan 1 adet arsa Lüleburgaz / KIRKLARELİ
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Rapora konu gayrimenkuller; 05.07.2005 tasdik tarihli 23/105 sayılı Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49 ve 50 no.lu parsellere ait Uygulama İmar Planında 1266 ada, 1 parsel, 1269 ada, 1 parsel ve 1273 ada, 1 parseller H= Serbest, E=1.20 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır. 1270 ada, 1 parsel ise Hmax= 6.50 m, E= 0.60 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
766 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	88.227.276 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL (830 adet Bağımsız Bölüm) raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Silivri Selimpaşa Emlak Konutları Ortaköy caddesi, 675 ada 1 no' lu parsel
MEVCUT KULLANIM	20adet dükkan, 698 adet konut ve 112 adet dubleks konut nitelikli olmak üzere toplam 830 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	14/04/2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları ; Emsal = 1,00 hmax = 18,50 m2 dir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
830 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	115.769.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mavişehir Pelikan Sitesi / 279 adet Bağımsız Bölüm raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi 25KIII/BC pafta, 26025 ada 1 no' lu parsel üzerinde kayıtlı 57 adet bağımsız bölüm ile, 26LIVAD pafta 26026 ada 1 no' lu parsel üzerinde kayıtlı 222 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlardan 173 adedinin satışı henüz gerçekleşmemiştir.Kalan 106 adedinin ise 31/12/2010 öncesinde satış sözleşmeleri yapılmış olup henüz tapu devri gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal (E) : 1,20 ve Bina Yüksekliği (h max) : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
279 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	86.576.000 TL

EK-4 BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Soyak Mavişehir Projesi 2. Etap / 1 adet Bağımsız Bölüm raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü 26029 ada 1 no' lu parsel üzerinde kayıtlı B3, B4, D5, D6, D7, D8 no' lu bloklar 16' şar katlı, C5,C6 Bloklar 15' er katlı D9 no' lu blok 17 katlı betonarme apartmanlar bünyesindeki D9 blok 93 no' lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlardan 173 adedinin satışı henüz gerçekleşmemiştir.Kalan 106 adedinin ise 31/12/2010 öncesinde satış sözleşmeleri yapılmış olup henüz tapu devri gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal (E) : 1,20 ve Bina Yüksekliği (h max) : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	265.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Didim/AYDIN (1 adet DUBLEKS MESKEN)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Aydın İli, Didim İlçesi, Didim mahallesi, Kocaharlıp Mevkii N18A3IIB pafta, 13710 parsel üzerinde yer alan ; tapuda " Bahçeli Kargir Altmış Sekiz Adet Dupleks Ev" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan 25 Blok 1 no' lu "Dupleks Mesken" vasıflı gayrimenkuldur.
MEVCUT KULLANIM	Zemin, 1 normal kat ve çatı katta toplam 130 m2 brüt kapalı alanı olan Dupleks Mesken
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	250.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Novus Rezıdance/133 adet Bağımsız Bölüm raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Köyü 257 ada 33 no' lu parsel ve 257 ada 38 no' lu parsel üzerinde kayıtlı toplam 133 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlardan 67 tanesinin henüz satışı gerçekleşmemiştir.Kalan 66 tanesinin ise 31/12/2010 öncesinde satış sözleşmeleri yapılmış olup henüz tapu devri gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal (E) : 2,50 ve TAKS : 0,40
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
133 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	101.419.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir / İSTANBUL (MY SHOP TİCARET MERKEZİ) raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	G22A03A1D Pafta 3338 ada 4 no'lu parsel Yüzölçümü : 8.254,67 m2 Ataşehir / İSTANBUL
MEVCUT KULLANIM	Toplam 47 adet bağımsız bölümü Emlak Konut GYO A.Ş.' ne ait olan Ticaret merkezi projesi
İMAR DURUMU	Taşınmazlar 14.08.2009 onay tarihli, 02.10.2009 tadilat tarihli 1/1000 ölçekli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. 3338 ada 4 no' lu parsel "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Emsal: 3,00' dir. Hmax= Serbesttir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
47 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	27.000.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir / İSTANBUL (Spradon Quartz 360 bağımsız bölüm)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.05.2010
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyü, 217 ada 1 no' lu parsel, 561 ada 1 no' lu parsel, 563 ada 1 no' lu parsel ve 564 ada 1 no' lu parsel üzerinde kayıtlı toplam 360 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Konut
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal (E) : 1,50 ve İnşaat Nizami: Blok
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
360 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	82.970.000 TL

EK -5 İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	GÜNCEL DURUM
1	ATAŞEHİR RESIDENCE (ORHAN - GRAND)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KEŞİN KABUL YAPILDI.
2	KEMERDERE APART VILLA İNŞAATI (HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL)	İSTANBUL	ÜMRANIYE	KEŞİN KABUL YAPILDI.
3	KAPAKLI 1.ETAP (BAŞYAZICIOĞLU - AKYAPI İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KEŞİN KABUL YAPILDI.
4	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 2.BÖLGE (VARYAP- TEKNİK YAPI İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KEŞİN KABUL YAPILDI.
5	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 3.BÖLGE (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KEŞİN KABUL YAPILDI.
6	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 1.BÖLGE (EMAY - İPEK İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KEŞİN KABUL YAPILDI.
7	KAPAKLI 2.ETAP (DELTA İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KEŞİN KABUL YAPILDI.
8	KUZEY ÜST BÖLGE 1.ETAP (SOYAK - SOYAK YAPI İNŞAAT)	İZMİR	KARŞIYAKA	KEŞİN KABUL YAPILDI.
9	KAPAKLI 3.ETAP (BAKİ YAPI İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KEŞİN KABUL YAPILDI.
10	BAKIRKÖY KARTALTEPE (TAŞYAPI İNŞAAT)	İSTANBUL	BAKIRKÖY	KEŞİN KABUL YAPILDI.
11	İKİTELLİ KONUT İNŞAATI (TEK ÇELİK - MEHMET ÇELİK - HTM MİMARLIK)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	KEŞİN KABUL YAPILDI.
12	MİMARŞİNAN KONUT İNŞAATI (EMAY İNŞAAT)	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	KEŞİN KABUL YAPILDI.
13	KUZEY ÜST BÖLGE 3.ETAP (Pelikan Evleri)	İZMİR	KARŞIYAKA	KEŞİN 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	KEŞİN KABUL YAPILDI.
16	BAHÇEŞEHİR KONUT İNŞAATI (KUZU İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
17	İSPARTAKULE 1. BÖLGE 1. KISIM (EMLAK PAZARLAMA -FİDELTUS-ÖZTAŞ)	İSTANBUL	AVCILAR	KISMİ KEŞİN KABUL YAPILDI.
18	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 2.KISIM (ARTAŞ - GÜN-ER)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
19	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 3.KISIM (İHLAS HOLDİNG - İHLAS YAPI)	İSTANBUL	AVCILAR	%16,19 - (10.10.2011)
20	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2.KISIM (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
21	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ (ÖZMAŞ İNŞAAT)	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	KEŞİN KABUL YAPILDI.
22	İSPARTAKULE 3.BÖLGE (DOĞU - PRECAST - ÜSTÜNLER)	İSTANBUL	AVCILAR	İNŞAATLARIN YAPIMINA YENİ BAŞLANDI.
23	GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY (ARTAŞ - ÖZTAŞ - DOĞU)	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	KEŞİN KABUL YAPILDI.
24	KÖRFEZ TÜTÜNÇİFTLİĞİ (EMLAK PAZARLAMA)	KOCAELİ	KÖRFEZ	KEŞİN KABUL YAPILDI.
25	SİLİVRİ SELİMPAŞA (AA GRUP)	İSTANBUL	SİLİVRİ	KEŞİN KABUL YAPILDI.
26	ÜSKÜDAR BURHANIYE (GAP İNŞAAT)	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	%40,28 - (05.10.2011)
27	ÇORLU 1.ETAP (MAKRO-YILTAŞ)	TEKİRDAĞ	ÇORLU	KISMİ KEŞİN KABUL YAPILDI.
28	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 4.BÖLGE (VARYAP)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%51,93 - (05.10.2011)
29	ATAŞEHİR DOĞU 1.ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%63,19 - (29.09.2011)
30	ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ (AŞÇIOĞLU)	İSTANBUL	ŞİŞLİ	YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI VAR.
31	MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 4.ETAP (TÜRKERLER - İZKA - DURMAZ)	İZMİR	KARŞIYAKA	%13,46 - (29.07.2011)
32	İSPARTAKULE 4.BÖLGE (İHLAS HOLDİNG-İHLAS YAPI)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
33	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 4.KISIM (YENİ DOĞUŞ)	İSTANBUL	AVCILAR	İNŞAATLARIN YAPIMINA YENİ BAŞLANDI.
34	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 1.KISIM (İHLAS HOL - İHLAS YAPI - İHLAS PAZ.)	İSTANBUL	AVCILAR	%78,92 - (26.09.2011)
35	KUZEY ÜST BÖLGE 5. ETAP (GERGÜL YAPI - GERGÜL İNŞAAT)	İZMİR	ÇİĞLİ	%77,12 - (06.09.2011)
36	AYAZMA 1.ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%32,78 - (05.10.2011)
37	DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP (VARYAP - GAP İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	PROJE AŞAMASINDA.
38	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 3.KISIM (ARTAŞ-FİDELTUS-GÜNER)	İSTANBUL	AVCILAR	PROJE AŞAMASINDA.
39	HALKALI 1.ETAP (ŞUA İNŞAAT)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%32,67 - (30.09.2011)
40	HALKALI 3.ETAP (SOYAK YAPI İNŞAAT SAN.TİC. A.Ş.)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%10,41 - (23.09.2011)
41	ALEMDAĞ KONUTLARI (DEPAR,OR-NA,UYTAŞ)	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	%46,80 - (01.08.2011)
42	KÖRFEZKENT 2.ETAP (KOÇOĞLU İNŞAAT - KUR İNŞAAT)	KOCAELİ	KÖRFEZ	%57,00 - (03.10.2011)
43	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 5.KISIM (EMLAK PAZARLAMA-CATHAY)	İSTANBUL	AVCILAR	PROJE AŞAMASINDA.
44	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 4.KISIM (EMLAK PAZARLAMA-ARTAŞ-GÜNER-REDİ)	İSTANBUL	AVCILAR	PROJE AŞAMASINDA.
45	HALKALI 4.ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%41,97 - (22.09.2011)
46	GEBZE 1 .ETAP (MAKRO)	KOCAELİ	GEBZE	%59,16 - (04.10.2011)
47	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1.ETAP (MAKRO İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%55,69 - (12.10.2011)
48	ÜMRANIYE 1.ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİ SARP)	İSTANBUL	ÜMRANIYE	PROJE AŞAMASINDA.
49	GEBZE 2.ETAP	KOCAELİ	GEBZE	%48,49 - (03.10.2011)
50	SULTANGAZİ HABİPLER (EGE YAPI-ARTON-EMLAK PAZARLAMA)	İSTANBUL	SULTANGAZİ	PROJE AŞAMASINDA.
51	TUZLA 1.ETAP 2.KISIM (ÖZÜLKE - MAKSEM)	İSTANBUL	TUZLA	%32,00 - (02.10.2011)
52	ŞİŞLİ AYAZAĞA 1.ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ŞİŞLİ	PROJE AŞAMASINDA.
53	MEHMET CİHANGİR YÜCEL	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	%96,31 - (10.10.2011)
54	BAHÇEŞEHİR 2.BÖLGE (KUZU İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	PROJE AŞAMASINDA.
55	TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE (TEKNİK YAPI)	İSTANBUL	TUZLA	PROJE AŞAMASINDA.
56	TUZLA 2.ETAP 2.BÖLGE (TEKNİK YAPI)	İSTANBUL	TUZLA	PROJE AŞAMASINDA.
57	KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP (DUMANKAYA)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	PROJE AŞAMASINDA.
58	TUZLA 1.ETAP 1.KISIM (BALTAŞ İNŞAAT)	İSTANBUL	TUZLA	PROJE AŞAMASINDA.

EK-6 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	929.809,00	1.626.594,00
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	4.399.413,00	4.017.426,00
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
			1.749.957,00	1.471.430,00
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	7.079.179,00	7.115.450,00
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.133.271,00	1.255.501,00
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	3.532.528,00	3.615.444,00
	Diğer Kaynaklar		2.413.380,00	2.244.505,00
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11,	7.079.179,00	7.115.450,00
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	230.706,06	302.958,41
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	561.318,00	1.538.661,00
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 Tatalan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	80.729,37	166.775,96
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,	-	-
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari 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)	65%	61%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	10%	19%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, 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)	1%	2%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	32%	35%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	5%	17%	10%

EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR ÖZET TABLOSU
(30.09.2011)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ² *	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
ŞEHRİZAR KONAKLARI (ÜSKÜDAR BURHANIYE PROJESİ GAP İNŞAAT)	52.619,61	27.08.2010	80.533.997,78	170.854.280,45	
TOWERLAND A BLOK PROJESİ+ TİCARET BLOĞU	19.405,69	22.01.2010	20.231.580,64	80.410.120,75	
VARYAP MERIDIAN PROJESİ	21.767,98	27.03.2009	13.354.211,37	387.957.206,96	
	23.589,72	31.12.2009	16.365.773,08		
	22.574,76	23.12.2009	15.661.627,15		
	4.216,65	27.03.2009	2.925.373,33		
	11.397,22	18.02.2010	9.821.220,96		
	9.198,46	18.02.2010	6.381.589,48		
ELİTE CITY PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP (SUA İNŞAAT))	36.625,58	03.11.2010	44.660.421,37	60.486.714,44	
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	
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP) (ARTAŞ)	193.693,76	16.12.2010	213.603.379,00	264.000.000,00	
MY WORLD EUROPE (BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP PROJESİ) (AKDENİZ İNŞAAT)	198.476,22	26.08.2010-03.09.2010	175.949.594,88	284.508.424,01	
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR (İZMİR MAVİŞEHİR KUZUY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP PROJESİ) (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	45.322,56	15.10.2010-20.05/2010	45.352.000,91	71.869.711,11	
MERKEZ KAYAŞEHİR PROJESİ (BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP PROJESİ) (MAKRO İNŞAAT)	24.532,21	28.10.2010	24.654.767,39	39.006.028,72	
MAVİŞEHİR MODERN (İZMİR MAVİŞEHİR KUZUY ÜST BÖLGESİ 5. ETAP PROJESİ) (GERGÜL)	20.955,00	06.07.2010	23.951.565,00	29.330.886,28	
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	141.481.513,99	522/3 ada/parselin yapı ruhsatı alınmadı.
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ (İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP PROJESİ) (YENİ SARP - EPP)	20.714,48	24.08.2011	13.899.881,40	61.500.000,00	
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 alınmadı.
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 alınmadı
TUZLA AYDINLI 2. ETAP 1. BÖLGE (Teknik Yapı)	125.318,76	04.10.2010	48.622.204,50	153.600.000,00	Yapı ruhsatı alınmadı
EVORA İSTANBUL PROJESİ (TUZLA AYDINLI 2. ETAP 2. BÖLGE) (TEKNİK YAPİ)	125.066,79	04.10.2010	48.403.843,02	163.903.000,00	102/1 ada/parselin yapı ruhsatı alınmadı.
DİKİLİTAŞ PROJESİ (ESKİ LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ) (AŞÇIOĞLU - OFTON - MEYDANBEY)	22.059,51	11.02.2008	230.105.622,39	367.183.177,50	Yapı ruhsatı alınmadı
BATIŞEHİR PROJESİ (Sultangazi Habipler İstoc Gelir Paylaşımı İşi) (EGE YAPI - ARTCON - EPP)	165.326,57	19.09.2008	351.679.655,04	424.000.000,00	
SPRADON VADI EVLERİ (İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2. BÖLGE PROJESİ) (KUZU GRUP)	41.909,85	21.09.2011	41.950.000,00	54.071.497,47	
ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP PROJESİ (AKDENİZ İNŞAAT)	322.750,00	30.09.2010	549.415.000,00	1.153.750.000,00	Yapı ruhsatı alınmadı
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	1.845.102,35		2.212.998.349,22	4.593.698.561,68	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI					
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ² *	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
BİZİM EVLER 4 PROJESİ (İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM PROJESİ) (İHLAS HOLDİNG - İHLAS YAPİ)	60.085,38	13.07.2010	35.185.033,90	52.886.948,77	
BİZİM EVLER 3 PROJESİ (İSPARTAKULE 2. BÖLGE 1. KISIM) İHLAS-İHLAS YAYIN-İHLAS PAZ.)	57.132,95	01.04.2010	35.223.692,55	56.899.707,94	
İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (EPP)	15.103,39	29.04.2011	9.311.564,51	16.388.039,14	
UNIKONUT PROJESİ (İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM PROJESİ) YENİ DOĞUŞ	24.506,00	12.04.2011	14.188.000,00	25.301.700,49	
İSPARTAKULE 2. BÖLGE 4. KISIM (ARTAŞ - EPP - REDİ)	40.476,00	01.06.2009	24.808.905,49	36.522.745,35	Yapı ruhsatı alınmadı
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	197.303,72		118.717.196,45	187.999.141,69	
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI					
Kamu İhale Kanunu Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M ² *	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri	Açıklama	
ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ (DEPAR, OR-NA ORT.GİR.)	86.047,00	04.09.2009	99.979.124,09		
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (ÖZÜLKE - MAKSEM ORT.GİR.)	85.856,26	30.09.2010	56.861.052,37		
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ, BALPA ORT.GİR.)	48.764,46	30.09.2010	14.955.616,18		
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (KOÇOĞLU İNŞ. - KUR İNŞ. ORT.GİR.)	53.966,20	05.01.2010	41.410.014,09		
KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 1 ETAP KONUT PROJESİ (MAKRO İNŞAAT)	63.242,70	12.05.2010	37.751.322,33		
KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 2 ETAP KONUT PROJESİ (YENİ SARP İNŞAAT)	93.180,30	04.06.2010	51.515.700,67		
KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI İNŞAATI (MEHMET CİHANĞİR YÜCEL)	3.685,00	22.04.2010	2.349.122,42		
KİK PROJELERİ TOPLAMI	434.741,92		304.821.952,15		

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (30.09.2011)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
KENT PLUS MİMARŞİNAN SİTESİ'NDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	127,03	04.05.2007, 09.05.2007, 14.05.2007	247.063,82	31.12.2010	210.000,00
ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	157,24	25.12.2008	156.450,00	31.12.2010	158.000,00
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	228,68	09.03.2009	158.395,05	31.12.2010	197.600,00
MİSSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	26	4.827,45	01.04.2009, 27.05.2010	11.544.000,00	31.12.2010	11.661.000,00
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	52	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2010	7.462.000,00
KARŞIYAKA 2 ADET SOSYAL TESİS	2	2.087,00	31.05.2000	7.079.344,76	31.12.2010	7.325.000,00
KEÇİÖREN'DE BİR ADET BİNA	1	161,00	31.05.2000	29.145,45	31.12.2010	510.000,00
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	238	35.941,89	18.03.2010, 30.03.2010	25.709.967,99	30.06.2011	27.952.567,00
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	513	79.218,73	15.06.2010	61.450.417,50	31.12.2010	74.248.500,00
MAVIŞEHİR PELİKAN EVLERİ	100	14.123,73	03.06.2009	32.020.325,36	31.12.2010	32.233.000,00
SOYAK MAVIŞEHİR PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	104,25	30.12.2010	288.118,81	31.12.2010	265.000,00
AYDIN-DİDİM KOCAHARIP MEVKİİ 13710	1	234,44	20.12.2010	197.141,75	31.12.2010	250.000,00
NOVUS RESIDENCE PROJESİ	25	3.906,36	26.01.2010	24.094.000,00	31.12.2010	24.106.500,00
AĞAOĞLU MY SHOP TİCARET MERKEZİ PROJESİ	1	2.450,42	07.03.2011	10.562.822,00	31.12.2010	10.575.000,00
**EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVIŞEHİR EVLERİ PROJESİ	246	28.562,00	31.12.2010	16.075.715,15	31.12.2010	103.395.000,00
SPRADON QUARTZ PROJESİNDE YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	432,55	22.09.2011- 29.09.2011	1.345.173,16	31.12.2010	962.935,00
TEKİRDAĞ ÇORLU ERGENE VADİSİ PROJESİ	29	4.252,43	31.10.2007	4.223.891,07	31.12.2010	4.279.000,00
BİNALAR TOPLAMI	1245	179.328,48		198.436.365,69		305.791.102,00

** Belirtilen Projede Henüz İskan Ruhsatları Alınmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU
(30.09.2011)

KONUMU	M ²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
BALI KUYUMCU'DA 91 ADET ARAZİ	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2010	303.641.750,00	
ÜMRANİYE'DE 2 ADET ARSA	44.133,38	01.11.2005	29.276.524,23	31.12.2010	119.545.000,00	
ÇORLU'DA 12 ADET ARSA	102.001,51	24.03.2006	15.412.844,30	31.12.2010	24.612.000,00	
BAŞAKŞEHİR'DE 19 ADET ARSA	211.258,66	01.10.2007 - 01.02.2010	166.489.550,18	31.12.2010	171.863.269,00	
KARŞIYAKA'DA 1 ADET ARSA	23.113,00	31.05.2000	19.926.004,30	31.12.2010	3.004.690,00	
UMURBEY MAHALLESİ'NDE ARSA	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2010	11.000.000,00	
ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA	366.632,25	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2010	82.381.000,00	
YARIMCA'DA 11 ADET PARSEL	175.350,69	25.02.2008	24.142.870,58	31.12.2010	50.550.000,00	
FİRÜZKÖY İSPARTAKULE'DE 10 ADET ARSA	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.12.2010	232.300.000,00	
SULTANBEYLİ'DE 9 ADET ARAZİ	56.938,80	13.03.2007	17.337.867,65	31.12.2010	17.940.000,00	
GÜZELLER'DE 34 ADET PARSEL	190.589,09	21.03.2007	45.092.362,24	31.12.2010	49.677.985,00	
ATAŞEHİR'DE 4 ADET ARSA	17.911,79	31.05.2000	7.131.240,58	31.12.2010	2.915.148,00	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA MEVKİİ 3 ADET ARSA	193.516,19	11.11.2010	193.516.190,00	31.12.2010	197.390.000,00	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ 6 ADET PARSEL	20.020,53	18.04.2011	18.000.000,00	18.04.2011	18.332.299,00	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ 1 ADET PARSEL	127.452,00	30.03.2011	7.763.249,77	30.03.2011	6.400.000,00	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE'DE ARSALAR	1.105.887,87	14.06.2011	302.538.000,00	29.04.2011	378.300.000,00	Toki'den tapusu devralınmadı
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSALARI	500.824,62	02.03.2011	225.665.500,00	15.02.2011	225.371.079,00	Toki'den tapusu devralınmadı
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	5.301.463,22		1.630.222.292,93		1.895.224.220,00	