

**BÜYÜK MÜK. VD. B VD  
VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ****DÖNEM TİPİ**  
Yıllık**Yıl****2012****Onay Zamanı : 25.04.2013 - 16:15:46**

|                       |                         |                |             |
|-----------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Vergi Kimlik Numarası | 3340028034              |                |             |
| E-Posta Adresi        | info@emlakkonut.com.tr  |                |             |
| Ticaret Sicil No      | 273488221070            | İrtibat Tel No | 216 5791515 |
| Soyadı (Unvanı)       | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL |                |             |
| Adı (Unvanın Devamı)  | YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |                |             |

|                            |                         |                |             |
|----------------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Dar Mükellef Temsilcisinin |                         |                |             |
| Vergi Kimlik Numarası      | 3340028034              |                |             |
| E-Posta Adresi             | info@emlakkonut.com.tr  |                |             |
| Ticaret Sicil No           | 273488221070            | İrtibat Tel No | 216 5791515 |
| Soyadı (Unvanı)            | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL |                |             |
| Adı (Unvanın Devamı)       | YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |                |             |

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Ticari Bilanço Karı   | 488.913.323,53 |
| Ticari Bilanço Zararı | 0,00           |

**İLAVELER**

| Türü                             | Tutarı        |
|----------------------------------|---------------|
| Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler | 51.678.608,44 |

**ZARAR OLSA DAHİ İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER**

| Türü                                               | Açıklama                                                                                 | Tutarı         |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Diğer İndirimler ve İstisnalar                     | Sotk Değ. Düş.İpt.alac.Senet Reeskont<br>İpt.Karl.ve Olağandışı Gelir Karl.<br>oluşmakta | 70.848.962,19  |
| Toplam                                             |                                                                                          | 70.848.962,19  |
| Kar ve İlaveler Toplamı                            |                                                                                          | 540.591.931,97 |
| Cari Yıla Ait Zarar, İstisna ve İndirimler Toplamı |                                                                                          | 70.848.962,19  |
| ZARAR                                              |                                                                                          | 0,00           |
| KAR                                                |                                                                                          | 469.742.969,78 |
| Diğer Geçmiş Yıl Zararları                         |                                                                                          | 0,00           |
| İstisnadan Kaynaklanan Geçmiş Yıl Zararları        |                                                                                          | 0,00           |
| Mahsup Edilecek Toplam Geçmiş Yıl Zararları        |                                                                                          | 0,00           |
| İndirime Esas Tutar                                |                                                                                          | 469.742.969,78 |

**KAZANCIN BULUNMASI HALİNDE İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER**

| Türü             | Açıklama                                                    | Tutarı         |
|------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Diğer İndirimler | Diğer İndirimler KVK'nun Madde 5/1-d<br>bendi kapsamındadır | 469.742.969,78 |
| Toplam           |                                                             | 469.742.969,78 |



EK BİLGİLER

|                                                                                            |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Gelecek Yıla Devreden AR-GE İndirimi(K.V.K. Mad. 10/1-a)                                   | 0,00 |
| Gelecek Yıla Devreden AR-GE İndirimi(5746 Sayılı Kanun Mad. 3)                             | 0,00 |
| Gelecek Yıla Devreden Toplam Ar-Ge İndirimi                                                | 0,00 |
| GVK Mülga Madde 19 Kapsamında Gelecek Yıla Devreden Yatırım İndirimi                       | 0,00 |
| GVK Geçici Madde 61 e Göre Tevkifata Tabi Gelecek Yıla Devreden Yatırım İndirimi İstisnası | 0,00 |
| Gelecek Yıla Devreden Toplam Yatırım İndirimi İstisnası                                    | 0,00 |

İŞLETME HESABINDA DEFTER TUTANLARA İLİŞKİN PERFORMANS BİLGİLERİ

|                      |      |
|----------------------|------|
| Gelir                | 0,00 |
| Gider                | 0,00 |
| Finansman Giderleri  | 0,00 |
| Amortisman Giderleri | 0,00 |

E K L E R

TEK DÜZEN HESAP PLANI AYRINTILI BİLANÇO VE AYRINTILI GELİR TABLOSU ( TL )

AKTİF

| Açıklama                                               | Önceki Dönem<br>(2011) | Cari Dönem<br>(2012) |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| I. Dönen Varlıklar                                     | 8.169.537.831,56       | 10.874.023.826,79    |
| . A. Hazır Değerler                                    | 770.988.683,10         | 1.144.812.900,01     |
| . 1. Kasa                                              | 1.367,69               | 6.845,99             |
| . 3. Bankalar                                          | 768.844.195,43         | 1.135.088.590,86     |
| . 5. Diğer Hazır Değerler                              | 2.143.119,98           | 9.717.463,16         |
| . B. Menkul Kıymetler                                  | 564.023.987,76         | 158.613.126,17       |
| . 3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları             | 564.023.987,76         | 158.613.126,17       |
| . C. Ticari Alacaklar                                  | 863.323.066,66         | 1.670.630.213,12     |
| . 1. Alıcılar                                          | 849.122.021,17         | 1.634.703.706,40     |
| . 2. Alacak Senetleri                                  | 13.824.272,00          | 35.534.625,45        |
| . 3. Alacak Senetleri Reeskontu (-)                    | 6.451,49               | 6.243,71             |
| . 5. Verilen Depozito ve Teminatlar                    | 0,00                   | 14.900,00            |
| . 6. Diğer Ticari Alacaklar                            | 383.224,98             | 383.224,98           |
| . 7. Şüpheli Ticari Alacaklar                          | 1.740.148,83           | 1.740.148,83         |
| . 8. Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)            | 1.740.148,83           | 1.740.148,83         |
| . D. Diğer Alacaklar                                   | 3.084.663.702,27       | 5.119.742.840,61     |
| . 5. Diğer Çeşitli Alacaklar                           | 3.084.658.216,46       | 5.119.737.354,80     |
| . 7. Şüpheli Diğer Alacaklar                           | 684.822,87             | 682.519,43           |
| . 8. Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)             | 679.337,06             | 677.033,62           |
| . E. Stoklar                                           | 2.792.512.177,77       | 2.718.488.005,22     |
| . 2. Yarı Mamuller - Üretim                            | 383.071.677,81         | 407.552.637,52       |
| . 3. Mamuller                                          | 76.445.165,25          | 40.560.236,21        |
| . 4. Ticari Mallar                                     | 2.322.690.883,00       | 2.263.709.674,24     |
| . 6. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)                | 382.113,41             | 1.989.682,14         |
| . 7. Verilen Sipariş Avansları                         | 10.686.565,12          | 8.655.139,39         |
| . G. Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları | 67.235.624,89          | 33.661.148,26        |
| . 1. Gelecek Aylara Ait Giderler                       | 218.154,17             | 416.410,41           |
| . 2. Gelir Tahakkukları                                | 67.017.470,72          | 33.244.737,85        |
| . H. Diğer Dönen Varlıklar                             | 26.790.589,11          | 28.075.593,40        |
| . 1. Devreden KDV                                      | 15.921.474,16          | 21.616.777,47        |
| . 4. Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar                   | 10.846.311,38          | 6.414.644,17         |
| . 5. İş Avansları                                      | 22.803,57              | 44.171,76            |
| II. DURAN VARLIKLAR                                    | 2.408.396.730,33       | 3.225.743.837,35     |

## TEK DÜZEN HESAP PLANI AYRINTILI BİLANÇO VE AYRINTILI GELİR TABLOSU ( TL )

## AKTİF

| Açıklama                                 | Önceki Dönem<br>(2011) | Cari Dönem<br>(2012) |
|------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| . A. Ticari Alacaklar                    | 782.802.066,30         | 830.247.092,15       |
| . 1. Alıcılar                            | 782.624.560,67         | 830.021.817,36       |
| . 5. Verilen Depozito ve Teminatlar      | 177.505,63             | 225.274,79           |
| . D. Maddi Duran Varlıklar               | 1.625.523.764,56       | 2.394.358.649,99     |
| . 1. Arazi ve Arsalar                    | 1.618.767.944,33       | 2.381.589.282,57     |
| . 3. Binalar                             | 6.064.729,76           | 3.254.393,82         |
| . 4. Tesis, Makina ve Cihazlar           | 423.805,61             | 423.805,61           |
| . 5. Taşıtlar                            | 464.519,53             | 464.519,53           |
| . 6. Demirbaşlar                         | 2.205.842,31           | 3.374.957,90         |
| . 8. Birikmiş Amortismanlar (-)          | 3.193.626,98           | 3.013.034,21         |
| . 9. Yapılmakta Olan Yatırımlar          | 790.550,00             | 8.264.724,77         |
| . E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar       | 70.899,47              | 1.138.095,21         |
| . 1. Haklar                              | 242.414,92             | 938.582,17           |
| . 6. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 229.393,62             | 727.045,62           |
| . 7. Birikmiş Amortismanlar (-)          | 400.909,07             | 527.532,58           |
| AKTİF TOPLAMI                            | 10.577.934.561,89      | 14.099.767.664,14    |

## PASİF

| Açıklama                                               | Önceki Dönem<br>(2011) | Cari Dönem<br>(2012) |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| III. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar                     | 5.510.043.856,39       | 8.819.138.911,30     |
| . A. Mali Borçlar                                      | 0,00                   | 351.431,21           |
| . 1. Banka Kredileri                                   | 0,00                   | 351.431,21           |
| . B. Ticari Borçlar                                    | 5.500.663,00           | 4.841.492,24         |
| . 1. Satıcılar                                         | 3.749.986,40           | 4.465.054,50         |
| . 4. Alınan Depozito ve Teminatlar                     | 1.750.676,60           | 376.437,74           |
| . C. Diğer Borçlar                                     | 694.028.058,72         | 690.630.978,52       |
| . 1. Ortaklara Borçlar                                 | 6.444,02               | 10.783,48            |
| . 4. Personele Borçlar                                 | 501.913,74             | 659.353,77           |
| . 5. Diğer Çeşitli Borçlar                             | 693.519.700,96         | 689.960.841,27       |
| . D. Alınan Avanslar                                   | 4.561.391.573,58       | 7.831.919.309,74     |
| . 1. Alınan Sipariş Avansları                          | 161.619.175,13         | 166.472.039,45       |
| . 2. Alınan Diğer Avanslar                             | 4.399.772.398,45       | 7.665.447.270,29     |
| . F.Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler              | 2.188.919,07           | 11.013.003,10        |
| . 1. Ödenecek Vergi ve Fonlar                          | 1.569.579,03           | 5.101.187,98         |
| . 2. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri              | 619.340,04             | 442.903,79           |
| . 3. Vadesi Geçmiş Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş   | 0,00                   | 5.468.911,33         |
| . G. Borç ve Gider Karşılıkları                        | 51.689.956,74          | 62.590.239,99        |
| . 3. Kıdem Tazminatı Karşılığı                         | 0,00                   | 2.083.097,62         |
| . 4. Maliyet Giderleri Karşılığı                       | 51.689.956,74          | 60.507.142,37        |
| . H. Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları | 194.725.580,37         | 207.602.311,12       |
| . 1. Gelecek Aylara Ait Gelirler                       | 152.266.457,21         | 190.795.519,04       |
| . 2. Gider Tahakkukları                                | 42.459.123,16          | 16.806.792,08        |
| . I. Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar               | 519.104,91             | 10.190.145,38        |
| . 5. Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar                   | 519.104,91             | 10.190.145,38        |
| IV. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar                      | 1.213.244.869,43       | 1.055.642.695,70     |
| . B. Ticari Borçlar                                    | 295.466.820,66         | 298.118.526,25       |
| . 1. Satıcılar                                         | 289.197.591,03         | 289.197.591,03       |
| . 4. Alınan Depozito ve Teminatlar                     | 6.269.229,63           | 8.920.935,22         |
| . C. Diğer Borçlar                                     | 914.000.000,00         | 754.000.000,00       |
| . 4. Diğer Çeşitli Borçlar                             | 914.000.000,00         | 754.000.000,00       |
| . D. Alınan Avanslar                                   | 1.590.231,51           | 1.500.739,42         |

| PASİF                             |                        |                      |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|
| Açıklama                          | Önceki Dönem<br>(2011) | Cari Dönem<br>(2012) |
| . 2. Alınan Diğer Avanslar        | 1.590.231,51           | 1.500.739,42         |
| . E. Borç ve Gider Karşılıkları   | 2.187.817,26           | 2.023.430,03         |
| . 1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları | 2.187.817,26           | 2.023.430,03         |
| V. Öz Kaynaklar                   | 3.854.645.836,07       | 4.224.986.057,14     |
| . A. Ödenmiş Sermaye              | 2.500.000.000,00       | 2.500.000.000,00     |
| . 1. Sermaye                      | 2.500.000.000,00       | 2.500.000.000,00     |
| . B. Sermaye Yedekleri            | 426.989.084,23         | 426.989.084,23       |
| . 1. Hisse Senedi İhraç Primleri  | 426.989.084,23         | 426.989.084,23       |
| . C. Kar Yedekleri                | 536.051.083,43         | 763.081.040,91       |
| . 1. Yasal Yedekler               | 141.431.446,03         | 163.672.272,13       |
| . 2. Statü Yedekleri              | 68.071,17              | 68.071,17            |
| . 3. Olağanüstü Yedekler          | 394.551.566,23         | 599.340.697,61       |
| . D. Geçmiş Yıl Karları           | 47.638.421,49          | 46.002.608,47        |
| . 1. Geçmiş Yıl Karları           | 47.638.421,49          | 46.002.608,47        |
| . F. Dönem Net Karı (zararı)      | 343.967.246,92         | 488.913.323,53       |
| . 1. Dönem Net Karı               | 343.967.246,92         | 488.913.323,53       |
| PASİF TOPLAMI                     | 10.577.934.561,89      | 14.099.767.664,14    |

## DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

### BİLANÇO DİPNOTLARI

(TL)

1) Kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş bulunan ortaklıklarda kayıtlı sermaye tavanı : 4.000.000.000

2) Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile Genel Müdür, Genel Koordinatör, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Sekreter gibi üst Yöneticilere

a) Cari dönemde verilen her çeşit avans ve borcun toplam tutarı : 0

b) Cari dönem sonundaki avans veya borcun bakiyesi : 0

3) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı : 713.378.760,20

4) Alacaklar için alınmış ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı

- Teminat olarak alınan Mektuplar : 1.795.856.316,61

- Teminat olarak alınan Senetler : 22.000,00

- Teminat olarak alınan ipotekler : 55.171.184,86

- Alınan Depozito ve Teminatlar (USD) : 856.892,32

- Alınan Depozito ve Teminatlar (EURO)

- Rehin Olarak Alınan Kıymetler: 243.864

5) Yabancı kaynaklar için verilmiş ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı

- Teminat olarak verilen Mektuplar : 7.774.350,94

- Teminat olarak verilen Kıymet ve Mallar : 19.236,36

6) Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı : YOK

7) Kasa ve Bankalardaki döviz mevcutları :

| Döviz Cinsi | Miktarı | TL Kuru | Toplam Tutar |
|-------------|---------|---------|--------------|
| USD         | 10,00   | 1,7826  | 17,83        |

8) Yurtdışından Alacaklar - Avanslar dahil

| Döviz Cinsi     | Miktarı | TL Kuru | Toplam Tutar |
|-----------------|---------|---------|--------------|
| Amerikan Doları |         |         |              |
| Euro            |         |         |              |

9) Yurtdışına Borçlar - Avanslar dahil

| Döviz Cinsi     | Miktarı | TL Kuru | Toplam Tutar |
|-----------------|---------|---------|--------------|
| Amerikan Doları |         |         |              |
| Euro            |         |         |              |

10) Tedavüldeki Tahvil ve Finansman Bonolarından Banka Garantili Olanların Tutarı : YOK

11) Cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indiriminin toplam tutarı : YOK

12) Tedavüldeki tahvillerden hisse senedine dönüştürülebilir niteliktekilerin tutarı : YOK

13) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin dökümü

| Türü     | Tertibi | Adedi           | Üsleri | Toplam Tutar (TL) |
|----------|---------|-----------------|--------|-------------------|
| Nama     | 1       | 25.336.991.900  | 1      | 253.369.919       |
| Hamiline | 1       | 224.663.008.100 | 1      | 2.246.630.081     |
| TOPLAM   |         | 250.000.000.000 |        | 2.500.000.000     |

14) Cari Dönemde ihraç edilmiş hisse senedi tutarı : YOK

15) İşletme Sahibinin veya Sermayesinin % 10 ve daha fazlasına sahip Ortaklarının

| Adı | Pay Oranı % | Pay Tutarı |
|-----|-------------|------------|
|-----|-------------|------------|

**DİPNOT**

|                                                   |                          |                  |
|---------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| - T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı | 74,9932302940            | 1.874.830.757,35 |
| - Halka Açık Kısım                                | 25,0035839040            | 625.089.597,60   |
| - Diğer                                           | <1 79.645,05             |                  |
| <b>TOPLAM</b>                                     | <b>100 2.500.000.000</b> |                  |

16) Sermayesinin % 10 ve daha fazlasına sahip olunan İştirakler ile müessese ve bağlı ortaklıkların

| Adı | Pay Oranı | Toplam Sermayesi | Son Dönem Karı |
|-----|-----------|------------------|----------------|
|-----|-----------|------------------|----------------|

Şirketin İştiraki ile müessese ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

17) Stok değerlendirme yöntemi

a) Cari dönemde uygulanan yöntem :

Cari dönemde uygulanan yöntem : Elde etme maliyeti ve net gerçekleştirilir değer düşük olanı esas alınarak stok değerlemesi yapılmaktadır. Maliyet bedeli ile net gerçekleştirilir değer arasında düşüklük olması halinde Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılmaktadır. Ayrılan Karşılık Giderleri ise, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmektedir.

b) Önceki dönemde uygulanan yöntem :

Önceki dönemde uygulanan yöntem : Elde etme maliyeti ve net gerçekleştirilir değer düşük olanı esas alınarak stok değerlemesi yapılmaktadır. Maliyet bedeli ile net gerçekleştirilir değer arasında düşüklük olması halinde Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılmaktadır.

c) Varsa, cari dönemdeki yöntem değişikliğinin stoklarda meydana getirdiği artış (+) veya azalış (-) tutarı : Yöntem Değişikliği Yoktur.

18) Cari dönemdeki maddi duran varlık hareketleri

a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti : 1.041.520.512,89

Söz konusu tutarın 1.040.351.397,30 TL'lik kısmı cari dönemde alınan arsa bedelinden, 1.169.115,59 TL'lik kısmı cari dönemde alınan Demirbaş bedelinden kaynaklanmaktadır.

b) Elden çıkarılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlıkların maliyeti : 7.595.093,47

Söz konusu tutarın 4.784.757,53 TL'lik kısmı cari dönemde satılan arsa bedelinden, 2.810.335,94 TL'lik kısmı cari dönemde satılan bina bedelinden kaynaklanmaktadır.

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : YOK

d) Şirketin yapılmakta olan yatırımları : 8.264.724,77

Dönem başı yapılmakta olan yatırım tutarı 790.550,00 TL, dönem içi ilave tutarı 11.851.103,17 TL , dönem içi aktifleştirilen tutar 4.376.928,40 TL olup, dönem sonu bakiyesi ise 8.264.724,77 TL'dir.

19) Ana kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerin ticari alacak ve ticari borçlar içindeki payları

Alacaklarımız % Ticari Borçlarımız %

## DİPNOT

1-Ana Kuruluş

2-Bağlı Ortaklık

3-İştirakler

20) Cari dönemdeki ortalama toplam personel sayısı

1- Hizmet Sözleşmeli Personel : 203

2- Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel : 12

3- Grup Sözleşmeli İşçi Personel : 0

4- 657 Sayılı Memur Personel : 0

5- Part-Time Çalışan Personel : 1

TOPLAM : 216

21) Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi :

1. İkincil halka arz çalışmaları:

Şirket, 2010 yılı son çeyreğinde Sermaye Piyasası Kurulu' nun " Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği " gereği sermayesinin en az %25'inin halka arzı zorunluluğu kapsamında, sermaye artırımını sonrasındaki sermayesinin %25' ini halka ar

z etmiş ve bu halka arz sırasında da, Şirket sermaye tavanı 4.000.000.000 TL olarak belirlenmişti. 6306 sayılı " Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun " kapsamında Bakanlar Kurulunun 13.08.2012 tarih 2012/3573 sayılı kararı ile ilan

ettiği rezerv alanda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şirket arasında 08.08.2012 tarihinde " İşbirliği Protokolü " akdedilmiş ve T.C. Çevre ve Şehir

cilik Bakanlığının yazısında özetle, " Rezerv Yapı Alanı " olarak belirlenmiş olan alandaki tüm uygulamaların, 6306 sayılı Kanun ve " İşbirliği Protokolü " hükümleri çerçevesinde yürütülecek olduğu ve tüm Kurum ve Kuruluşların üzerine düşen sorumlulukları

yerine getirmeleri gerektiği bildirilmiş olup, Şirket'in de bu " Rezerv Yapı Alanı"nda yaklaşık 2 milyon m2 arsası bulunmaktadır.

Şirket'in, devam eden projeler ve "İşbirliği Protokolü" gereğince yapacağı yatırımların parasal boyutu birlikte değerlendirildiğinde Şirket'in ilave mali kaynağa ihtiyaç duyacağı düşüncesi hasıl olmuştur. Bu ilave mali kaynağın Şirket'in mevcut sermayesin

in artırılarak, artan sermayenin halka arzından sağlanmasının şuan itibarıyla en uygun yöntem olacağı düşüncesi ile yukarıda belirtilmiş olan açıklamalar çerçevesinde, Şirket Esas Sözleşmesinin " Sermaye ve Paylar " başlıklı 8.maddesi ile " İmtiyazlı Menk

ul Kıymetler " başlıklı 9.maddesindeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, 2.500.000.000 TL olan Şirket sermayesinin, en az 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL' ye çıkarılması ve artırılan 1.300.000.000 TL' lik kısmın da Şirket tarafından halka arz

edilmesi için T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' ndan ve T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı' ndan görüş istenilmiştir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı halka a

rza ilişkin olarak uygun görüş vermişlerdir.

Bu çerçevede; Şirket Yönetim Kurulu'nun 08.02.2013 tarih ve 7-015 sayılı kararı ile, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar " başlıklı 8.maddesindeki " Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu

yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır" hükmü gereğince ve " İmtiyazlı Menkul Kıymetler " başlıklı 9.maddesindeki A Grubu paylar

ın Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir " hükmü saklı kalmak

kaydıyla tavanı 4.000.000.000 TL ve son durum itibarıyla de 2.500.000.000 TL olan Şirket sermayesinin, 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL' ye çıkarılması, artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmının da Şirket tarafından Ulusal ve Uluslararası piya

salarda halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Bu halka arz neticesinde elde edilecek olan mali kaynak doğrudan Şirket tarafından Şirket faaliyetlerinde değerlendirilecektir.

2. 04.03.2013 tarihinde, İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 3525 ada 5 parsel 12.756,77 m2 arsanın 31.891.925,00 TL bedelle TOKİ'den satın alınmıştır.

3. 13.02.2013 tarihinde, İstanbul ili Şişli Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında yapımı devam etmekte olan Kuasar İstanbul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin satışı KDV Hariç 935.276.508,47 TL (KDV Dahil 1.032.724.890,00 TL) to  
plam satış tutarı üzerinden gerçekleşmiştir, projenin toplam KDV Dahil Ekspertiz Değeri 957.078.131,75 TL'dir.

4. 22.02.2013 tarihinde, Ömer Dinçkök'ten, İstanbul Bakırköy Osmaniye'de kain 1.850,48 m2 yüzölçümlü 192 ada 5 parsel arsanın 2.831.234,40 TL bedelle, 2.230,49 m2 yüzölçümlü 192 ada 6 parsel arsa 3.412.649,70 TL bedelle satın alınmıştır.

5. 19.02.2013 tarihinde, TOKİ mülkiyetindeki İstanbul Kartal Çavuşoğlu'ndaki 63.249,23 m2 yüzölçümlü 13 adet taşınmazın alınması için TOKİ'ye yazılı talepte bulunulmuştur.

6. 24.01.2013 tarihinde, TOKİ ile, İstanbul Ataşehir Şerifaliçiftliği Kentsel Dönüşüm Projesi protokolü imzalanmıştır.

7. 20.02.2013 tarihi itibarıyla, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş mevkiinde yer alan ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) arasında imzalanan 21.02.2012 tarihli Protokol kapsamında TOKİ'ye devri gerçekleştirilen 303 ada 3 parsel sayılı arsaların 62.000 m2 lik kısmı üzerinde proje geliştirmek amacıyla Şirket tarafından "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemiyle ihale edilmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır.

8. KİK ve Gelir Paylaşımı yöntemiyle aşağıda listelenen projeler ihale edilip sözleşmeleri imzalanmıştır.

- Sultanbeyli KİK,
- Körfezkent 3. Etap-KİK,
- Kartal-Gelir Paylaşımı,
- Ayazma 3. Etap-Gelir Paylaşımı

9. Şirket projelerinden "İstanbul Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin sözleşmesi, Yüklenici "İlgın İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş." ile 01.03.2013 tarihinde imzalanmıştır.

10. Kamu İhale Kanununa göre düzenlenen, Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ihalesi, 26.02.2013 günü yapılmıştır.

11. İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi' nin sözleşmesi, Yüklenici "Eltes İnşaat Tesisat San. ve Tic. A.Ş. ~ Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile 04.02.2013 tarihinde imzalanmıştır.

12. İstanbul Başakşehir Ayazma 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 05.02.2013 tarihinde yapılmış olup, henüz sözleşme imzalanmamıştır.

13. İstanbul Finans Merkezi'nde Şirket mülkiyetinde yer alan İstanbul İli Ümraniye ilçesi 3328 ada 10 parselde kayıtlı taşınmazın T.C.Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260.000 TL bedel üzerinden (KDV dahil 353.126.800 TL) peşin olarak satışı hususunda t  
araflar arasında mutabakata varılmış olup söz konusu arsanın satışına yönelik işlemlere başlanılmıştır. Satışa konu arsanın ekspertiz değeri KDV hariç 299.260.000TL'dir

22) Belli bir öneme sahip olan, ancak tutarları tahmin edilemeyen şarta bağlı zararlar ile her türlü şarta bağlı kazançlara ilişkin bilgi (İşletmeyi borç altına sokacak ve dönem sonucunu etkileyebilecek

hukuki ihtilafların mahiyetleri bu bölümde açıklanır) :

1. 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde

feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütölüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümler KİK projelerind

## DİPNOT

e olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'ni

n verdiği talimatta düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine

ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. Ek Rapor tamamlanma aşamasında olup, duruşma 6 Mayıs 2013 tarihine

birakılmıştır.

Devam etmekte olan davanın maliyet ve gelir payları üzerinde yarattığı belirsizlik sebebiyle herhangi bir gelir ve maliyet kaydı yapılmamıştır. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

2. İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafında

n sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olunmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşmesi kapsamındaki ?175.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 38,58 Şirket payı gelir oranına denk gelen 67.515 TL+KDV? hükmünün ta

nımlanması ve karşı tarafa ödenecek ?toplam gelirin % 38,58 Şirket Payı Gelir Oranı? kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi,

tespit edilen değerinin % 38,58'inin Şirket'e, % 61,42 kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır.

Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki adi ortaklık olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Yine uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının değişen şa

rtlara göre uyarlamayı gerektirdiği görüşü dercedilmiştir. Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor talep edilmiş olup duruşma 21 Mayıs 2013 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirk

et lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

23) İşletmenin gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri : YOK

24) Bankalardaki mevduatın bloke olanına ilişkin tutarlar : 18.641,55

Beyoğlu 2. Sulh Hukuk 2009/115 D. İş sayılı dosya (ÖZMAŞ Müteahhitlik) ile ilgili olarak 12.01.2012 tarihinde açılmıştır.

25) Menkul Kıymetler ve bağlı menkul kıymetler grubu içinde yer alıp işletmenin ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıklar tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet tutarları ve bunları çıkaran ortaklıklar : YOK

26) İştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye artırımını nedeniyle elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları : YOK

27) Kısa ve uzun vadeli kredilerle ilgili olarak alınan kredilerin ve çıkarılmış menkul kıymetlerin (katılma intifa senedi dahil) kredi ve menkul kıymet türleri itibarıyla tahakkuk etmemiş gelecek döneme ilişkin faiz borçları tutarları :

Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 10 yıl vadeli 1.314.000.000 TL tutarındaki kredi ile ilgili İkras Sözleşmesi'nde, ödemelerin, itfa planındaki her bir vadede, vadeden bir önceki ay içerisinde,

Müsteşarlık tarafından ihraç edilmiş olan iskontolu Devlet İç Borçlanma Senetlerinde oluşan bileşik faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması alınmak suretiyle hesaplanacağı ifade edilmektedir. Bu nedenle, söz konusu kredi ile ilgili olarak, dönemsellik ilkes

i gereği,

cari döneme isabet eden 79.471.861,36 TL tutarındaki faiz hesaplanarak Kar Zarar hesaplarına intikal ettirilmiş, buna karşılık, yukarıda belirtilen İkras Sözleşmesi hükümleri gereğince gelecek dönemlere ilişkin faiz tahakkuku yapılmamıştır. 31.12.2013 iti

bariyle

kalan anapara tutarı ise 914.000.000 TL'dir.

28) Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, aval, ciro gibi yükümlülüklerin tutarı : YOK

**DİPNOT**

29) Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar : YOK

30) Bilançonun onaylanarak kesinleştiği tarih : 14.03.2013

**GELİR TABLOSU**

| Açıklama                                             | Önceki Dönem<br>(2011) | Cari Dönem<br>(2012) |
|------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| A. Brüt Satışlar                                     | 839.035.948,39         | 1.054.089.528,86     |
| . 1. Yurtiçi Satışlar                                | 839.035.948,39         | 1.054.089.528,86     |
| B. Satış İndirimleri (-)                             | 23.649.654,93          | 3.309.747,37         |
| . 1. Satıştan İndirimler (-)                         | 23.607.200,94          | 3.253.503,83         |
| . 2. Satış İskontoları (-)                           | 42.453,99              | 56.243,54            |
| C.Net Satışlar                                       | 815.386.293,46         | 1.050.779.781,49     |
| D. Satışların Maliyeti (-)                           | 508.652.499,56         | 551.537.445,47       |
| . 1. Satılan Mamuller Maliyeti (-)                   | 59.379.022,54          | 161.380.603,31       |
| . 2. Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)              | 449.273.477,02         | 390.156.842,16       |
| Brüt Satış Karı veya Zararı                          | 306.733.793,90         | 499.242.336,02       |
| E. Faaliyet Giderleri (-)                            | 64.162.491,98          | 66.525.390,77        |
| . 2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)       | 13.772.039,15          | 11.345.820,68        |
| . 3. Genel Yönetim Giderleri (-)                     | 50.390.452,83          | 55.179.570,09        |
| Faaliyet Karı veya Zararı                            | 242.571.301,92         | 432.716.945,25       |
| F. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar       | 286.383.650,61         | 188.182.856,01       |
| . 3. Faiz Gelirleri                                  | 88.251.978,71          | 96.636.134,83        |
| . 5. Konusu Kalmayan Karşılıklar                     | 43.005.202,32          | 30.744.380,15        |
| . 6. Menkul Kıymet Satış Karları                     | 13.025,04              | 0,00                 |
| . 7. Kambiyo Karları                                 | 12.228,93              | 128.031,66           |
| . 8. Reeskont Faiz Gelirleri                         | 126.196.451,29         | 40.104.582,04        |
| . 10. Diğer Olağan Gelir ve Karlar                   | 28.904.764,32          | 20.569.727,33        |
| G. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar (-) | 77.868.090,11          | 52.837.281,28        |
| . 2. Karşılık Giderleri (-)                          | 24.835.653,42          | 13.697.189,35        |
| . 4. Kambiyo Zararları (-)                           | 303.738,27             | 38.796,67            |
| . 5. Reeskont Faiz Giderleri (-)                     | 52.347.407,68          | 35.943.955,05        |
| . 7. Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)              | 381.290,74             | 3.157.340,21         |
| H. Finansman Giderleri (-)                           | 107.154.116,62         | 79.471.861,36        |
| . 2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)             | 107.154.116,62         | 79.471.861,36        |
| Olağan Kar veya Zarar                                | 343.932.745,80         | 488.590.658,62       |
| I. Olağan Dışı Gelir ve Karlar                       | 604.982,60             | 2.357.793,16         |
| . 2. Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar                | 604.982,60             | 2.357.793,16         |
| J. Olağandışı Gider ve Zararlar (-)                  | 570.481,48             | 2.035.128,25         |
| . 3. Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)          | 570.481,48             | 2.035.128,25         |
| Dönem Karı veya Zararı                               | 343.967.246,92         | 488.913.323,53       |
| Dönem Net Karı veya Zararı                           | 343.967.246,92         | 488.913.323,53       |

**DİPNOT**

## DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

1. Dönemin amortisman gideri ile itfa ve tükenme payları:

31.12.2012

a. Amortisman giderleri 489.203,96 TL

b. İtfa ve Tükenme Payları 125.547,99 TL

2. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

a. Reeskont Giderleri 35.943.955,05 TL

b. Karşılık Giderleri 13.697.189,35 TL

Reeskont Giderlerinin;

- 2.351.492,36 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 120-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

- 33.586.218,98 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 220-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

- 6.243,71 TL tutarı, cari dönemde 121-Alacak Senetleri Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

oluşmakta olup, söz konusu Reeskont Giderleri toplamı, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

Karşılık Giderlerinin;

- 8.817.185,63 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde Şirket aleyhine açılan davalar için ayrılan Dava Karşılıklarından,

- 4.880.003,72 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde ayrılan Stok Değer Düşüklüğü Karşılığından

oluşmakta olup, söz konusu Karşılık Giderleri toplamı, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

31.12.2012 tarihi itibarıyla Reeskont Gelirleri ile Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri:

a) Reeskont Gelirleri : 40.104.582,04 TL

b) Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri : 30.744.380,15 TL

Reeskont Gelirlerinin;

- 3.123.164,28 TL tutarı, 2011 yılı kısa dönem alıcılar reeskont giderlerinin iptalinden,
- 36.974.966,27 TL tutarı, 2011 yılı uzun dönem alıcılar reeskont giderlerinin iptalinden,
- 6.451,49 TL tutarı, 2011 yılı Alacak senetleri reeskont giderlerinin iptalinden,

oluşmakta olup, söz konusu Reeskont Gelirlerinin tamamı, Vergilendirilmeyecek Gelirler olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

Konusu Kalmayan Karşılık Gelirlerinin;

- 30.677.099,96 TL tutarı, Stok değer düşüklüğü karşılığı iptalinden,
- 67.280,19 TL tutarı, Kıdem Tazminatı Karşılığı İptal karlarından,

oluşmakta olup, söz konusu Konusu Kalmayan Karşılık gelirlerinin tamamı, Vergilendirilmeyecek Gelirler olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

3. Dönemin tüm finansman giderleri : 79.471.861,36 TL olup, söz konusu tutar, Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY Ödemeleri için alınan 10 yıl vadeli, 1.314.000.000 TL ikraz tutarının, İkraz Sözleşmesi'nde belirtilen, ödemelerin, itfa planındaki her bir vadede,

vadeden bir önceki ay içerisinde, Müsteşarlık tarafından ihraç edilmiş olan Devlet İç Borçlanma Senetlerinde oluşan Bileşik faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasına göre hesaplanacağı hükmü doğrultusunda ve dönemsellik ilkesi gereği hesaplanan cari döneme

ait faiz tutarından oluşmaktadır.

4. Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı:

Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısım bulunmamaktadır.

5. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar:

Dönem içinde Ana Kuruluş'a (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na) yapılan satışlar toplamı 790.550,00 TL'dir.

Dönem içinde Ana Kuruluş'tan (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan) yapılan Arsa alımları toplamı ise 884.410.037,50 TL'dir.

Alım ve satım fiyatları, Sermaye Piyasası Kurulu listesinde yer alan Ekspertiz firmaları tarafından düzenlenen Ekspertiz Raporları'na göre belirlenmektedir.

6. Ana Kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri:

## DİPNOT

Dönem içinde Ana Kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri yoktur.

7. Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve menfaatlerin toplamı:

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücretlerin toplamı 1.219.100,73 TL olup, tamamı gelir vergisi stopajına tabi tutularak vergilendirilmiştir. Ücret dış

ında sağlanan benzeri menfaatler bulunmamaktadır.

8. Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış veya azalış:

Amortisman hesaplama yönteminde değişiklik yapılmadığından, dönemin amortisman giderlerinde artış veya azalış bulunmamaktadır.

9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri:

Stoklar, Şirket'in iştigal konusu çerçevesinde gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket stoklarını maliyet bedeli ile hesaplarına kaydetmekte olup, maliyet bedeli ile net gerçekleşebilir değerde düşüklük olması halinde ise stok değer düşüklüğü karşılığı ay

rılmaktadır. Ayrılan Karşılık Giderleri ise, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmektedir.

10. Fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:

Sermaye Piyasası mevzuatı gereği, stokta yer alan (arsa, arazi, bina vs.) gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerleri tespit edilerek fiili stok sayımı yapılmaktadır.

11. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının toplamı:

Yoktur.

12. Önceki döneme ilişkin gelir ve giderler ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarları:

Yoktur.

13. Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için hisse başına kar ve kar payı oranları:

Hisse Başına Kar (TL) : 0,08

Kar Payı Oranı (%) : 8,0

# KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

| Açıklama                                         | Önceki Dönem<br>(2011) | Cari Dönem<br>(2012) |
|--------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| I- DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI                        | 0,0000                 | 0,0000               |
| . 1.1- DÖNEM KÂRI                                | 343.967.246,9200       | 488.913.323,5300     |
| A- NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)                      | 343.967.246,9200       | 488.913.323,5300     |
| . 1.4- BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)       | 17.198.362,3500        | 24.445.666,1800      |
| B- DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A)-(1.3+1.4+1. | 326.768.884,5700       | 464.467.657,3500     |
| . 1.6- ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)             | 84.449.206,6400        | 200.000.000,0000     |
| . 1.6.1- Hisse Senedi Sahiplerine                | 84.449.206,6400        | 200.000.000,0000     |
| . 1.10- İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)       | 0,0000                 | 7.500.000,0000       |
| . 1.12- OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER (-)                  | 242.319.677,9300       | 256.967.657,3500     |
| II- YEDEKLERDEN DAĞITIM                          | -34.123.895,8200       | 0,0000               |
| . 2.3- ORTAKLARA PAY (-)                         | 34.123.895,8200        | 0,0000               |
| . 2.3.1- Hisse Senedi Sahiplerine                | 34.123.895,8200        | 0,0000               |
| . 3.2- HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ( % )            | 4,7429                 | 8,0000               |

## KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLERE İLİŞKİN LİSTE

| Adı Soyadı/ Unvanı | T.C. Kimlik<br>Numarası | Vergi Kimlik<br>Numarası | Kesilen Vergi<br>Dönemi | Ödemenin Brüt Tutarı | Vergi Tutarı |
|--------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| VAKIFLAR BANKASI   |                         | 9220034970               | 01/2012-03/2012         | 7.107.158,07         | 1.066.073,71 |
| VAKIFLAR BANKASI   |                         | 9220034970               | 04/2012-06/2012         | 8.069.922,07         | 1.210.488,31 |
| VAKIFLAR BANKASI   |                         | 9220034970               | 07/2012-09/2012         | 5.528.254,53         | 829.238,18   |
| VAKIFLAR BANKASI   |                         | 9220034970               | 10/2012-12/2012         | 4.076.659,13         | 611.498,87   |
| HALK BANKASI       |                         | 8150028152               | 01/2012-03/2012         | 2.624.521,53         | 393.678,23   |
| HALK BANKASI       |                         | 8150028152               | 04/2012-06/2012         | 2.181.387,33         | 327.208,10   |
| HALK BANKASI       |                         | 8150028152               | 07/2012-09/2012         | 3.915.928,73         | 587.389,31   |
| HALK BANKASI       |                         | 8150028152               | 10/2012-12/2012         | 783.021,67           | 117.453,25   |
| ZİRAAT BANKASI     |                         | 9980069675               | 01/2012-03/2012         | 3.653.295,40         | 547.994,31   |
| ZİRAAT BANKASI     |                         | 9980069675               | 04/2012-06/2012         | 2.597.116,60         | 389.567,49   |
| ZİRAAT BANKASI     |                         | 9980069675               | 07/2012-09/2012         | 1.622.901,80         | 243.435,27   |
| ZİRAAT BANKASI     |                         | 9980069675               | 10/2012-12/2012         | 604.127,60           | 90.619,14    |
| Toplam             |                         |                          |                         | 42.764.294,46        | 6.414.644,17 |

## KURUM ORTAKLARINA VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN LİSTE

| Genel<br>Md./<br>Müdür | Y.<br>Kurulu<br>Ortak<br>Üyesi | Kanuni<br>Temsilci | Vergi Kimlik<br>No | Soyadı /<br>Unvanı | Adı /<br>Unvanın<br>Devamı | İkametgah Adresi | TC<br>Kimlik<br>No | İrtibat<br>Telefon No | Hisse<br>Oranı |
|------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
|------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------|

## KURUM ORTAKLARINA VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN LİSTE

| Genel Md./Müdür | Y. Kurulu Üyesi | Ortak | Kanuni Temsilci | Vergi Kimlik No        | Soyadı / Ünvanı     | Adı / Ünvanın Devamı | İkametgah Adresi                                                                        | TC Kimlik No | İrtibat Telefon No | Hisse Oranı |
|-----------------|-----------------|-------|-----------------|------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------|
|                 | *               |       |                 |                        | YETİM               | ERTAN                | Atatürk Mh.Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Kat : 1-10 Ataşehir / İSTANBUL       | 38303119570  | 2165791515         | 0,00        |
|                 | *               | *     |                 |                        | EKMEN               | VEYSEL               | Atatürk Mh. Trgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Kat : 1-10 Ataşehir / İstanbul       | 46873091042  | 2165791515         | 0,00        |
|                 | *               | *     |                 |                        | SUR                 | MUHAMMET HALUK       | Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Kat : 1-10 Ataşehir / İstanbul      | 50974167650  | 2165791515         | 0,00        |
|                 | *               |       |                 |                        | KAHRAMAN            | MEHMET ALİ           | Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent /Ankara                                                   | 15361142092  | 3122667680         | 0,00        |
| *               | *               |       |                 |                        | KURUM               | MURAT                | Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Plaza Kat : 1-10 Ataşehir /İstanbul | 29813087008  | 2165791515         | 0,00        |
|                 | *               |       |                 |                        | KARAOĞLU            | ALİ SEYDİ            | Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / Ankara                                                  | 37117884346  | 2124954040         | 0,00        |
|                 | *               | *     |                 |                        | KUMAŞ               | VOLKAN               | Haznedar Mh. Sakarya Sk. Sakarya Ap.No : 11/11 Güngören /İstanbul                       | 64753240618  | 2126605503         | 0,00        |
|                 | *               |       | 8150014332      | T.C.BAŞBAKANLIK        | TOPLU KONUT İDARESİ |                      | Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent /Ankara                                                   |              | 3122667702         | 74,99       |
|                 | *               |       | 8150014332      | KEY HAK SAHİPLERİ      |                     |                      | Bilkent Plasa B1 Blok Bilkent / Ankara                                                  |              | 3122667702         | 0,01        |
|                 | *               |       | 4473003039      | İLLER BANKASI          | GENEL MÜDÜRLÜĞÜ     |                      | Atatürk Bulvarı No : 21 Ulus / Ankara                                                   |              | 3123103141         | 0,01        |
|                 | *               |       | 6000013867      | KUTLUTAŞ               | HOLDİNG A.Ş.        |                      | İnönü Cd. No : 28/2 Taksim / İstanbul                                                   |              | 2122512826         | 0,01        |
|                 | *               |       | 4810488884      | İSTANBUL İMAR          | İNŞAAT A.Ş.         |                      | Büyükdere Cd. İmar İşhanı No : 48 K:7-8 Mecidiyeköy / İstanbul                          |              | 2122741948         | 0,01        |
|                 | *               |       | 1111111111      | İSTANBUL DEFTERDARLIĞI | MALİYE HAZİNESİ     |                      | İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ankara Cd. Çağaloğlu / İstanbul   |              | 2125142000         | 0,01        |
|                 | *               |       | 1111111111      | HALKA AÇIK KISIM       |                     |                      | Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Kat : 1-10 Ataşehir / İstanbul      |              | 2165791515         | 25,00       |

## TRANSFER FİYATLANDIRMASI KAPSAMINDAKİ İLİŞKİLİ KİŞİLERE İLİŞKİN BİLGİLER

| Yurt İçinde Bulunan İlişkili Kişi Adı-Ünvanı    | Vergi Kimlik Numarası | T.C. Kimlik Numarası | Yurt Dışında Bulunan İlişkili Kişi Adı-Ünvanı | İlişkili Kişinin Bulunduğu Ülke |
|-------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                | 3389002953            |                      |                                               |                                 |
| EMLAK PAZARLAMA İNŞAAT PROJE YÖN. VE TİC. A.Ş.  | 3340028428            |                      |                                               |                                 |
| EMLAK PAZARLAMA-FİDELTUS-ÖZTAŞ ORTAK GİRİŞİMİ   | 3340477690            |                      |                                               |                                 |
| ARTAŞ-ÖZTAŞ-DOĞU İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ          | 3090331900            |                      |                                               |                                 |
| EMLAK PAZARLAMA - YENİ SARP ORTAK GİRİŞİMİ      | 7510414445            |                      |                                               |                                 |
| T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI | 8150014332            |                      |                                               |                                 |

## İLİŞKİLİ KİŞİLERLE GERÇEKLEŞTİRİLEN TRANSFER FİYATLANDIRMASINA İLİŞKİN İŞLEMLER

Alım

Satım

Açıklama

## İLİŞKİLİ KİŞİLERLE GERÇEKLEŞTİRİLEN TRANSFER FİYATLANDIRMASINA İLİŞKİN İŞLEMLER

|                               | Alım           | Satım      | Açıklama                                                                                        |
|-------------------------------|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| . A- Varlıklar                | 884.410.037,50 | 0,00       |                                                                                                 |
| . 2- Mamul-Ticari Mallar      | 884.410.037,50 | 0,00       |                                                                                                 |
| . B- Hizmetler                | 0,00           | 790.550,00 |                                                                                                 |
| . 4- Diğer(Belirtiniz)        | 0,00           | 790.550,00 | Halkalı Hizmet Binası Projesi kapsamında Şirketimizce yapılan harcama bedellerinin yansıtılması |
| I- Yapılan İşlemlerin Toplamı | 884.410.037,50 | 790.550,00 |                                                                                                 |

## TRANSFER FİYATLANDIRMASINA KONU OLAN İŞLEMLERDE KULLANILAN YÖNTEMLER

| Açıklama                            | Alım           | Satım      |
|-------------------------------------|----------------|------------|
| . Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi | 884.410.037,50 | 790.550,00 |
| .Toplam İşlem Tutarı                | 884.410.037,50 | 790.550,00 |

## YABANCI PARA POZİSYONUNA İLİŞKİN BİLGİLER

| Açıklama                                           | USD(\$) TL Karşılığı | EURO(€) TL Kaşılığı | Diğer Döviz Cinslerinin TL Karşılığı |
|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------|
| I-AKTİF (VARLIKLAR) YABANCI PARA TOPLAMI           | 17,8300              | 0,0000              | 0,0000                               |
| . 2.Bankalar                                       | 17,8300              | 0,0000              | 0,0000                               |
| II- PASİF (KAYNAKLAR) YABANCI PARA TOPLAMI         | 1.527.496,2500       | 0,0000              | 0,0000                               |
| . 7.Diğer döviz borçları                           | 1.527.496,2500       | 0,0000              | 0,0000                               |
| III- NET BİLANÇO İÇİ YABANCI PARA POZİSYONU (I-II) | -1.527.478,4200      | 0,0000              | 0,0000                               |
| V- NET YABANCI PARA POZİSYONU (III+IV)             | -1.527.478,4200      | 0,0000              | 0,0000                               |