



**Emlak Konut
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

01.01.2012-31.03.2012

Ara Dönem

**Yönetim Kurulu
Faaliyet Raporu**

İçerik

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	1
1. Şirket Tanıtımı	3
1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	6
1.2. İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve	7
1.3. İş Modelleri	8
1.3.1. Gelir Paylaşımı Modeli	9
1.4.2. Kamu İhale Kanunu Modeli	13
1.5. Yönetim ve Denetim Kurulları	15
1.5.1. Yönetim Kurulu	15
1.5.2. Denetim Kurulu	17
1.5.3. Üst Düzey Yönetim	18
1.6. Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	18
2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi	19
2.1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	20
2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	23
2.3. Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	26
3. Yönetim Kurulunun Faaliyetleri	32
3.1. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	33
3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler	33
3.2.1. Yatırım Riski:	34
3.2.2. Piyasa Riski	34
3.2.3. Kredi Riski	34
3.2.4. Likidite Riski	34
3.2.5. Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski	35
3.3. Kurumsal Yönetim (Uyum ve İşleyişle İlgili Genel Bilgi)	35
3.3.1. Pay Sahipleri ile İlgili Bilgiler	38

3.3.1.1.	Genel Kurul Bilgileri	38
3.3.1.2.	Oy - Azınlık Hakkı	38
3.3.1.3.	Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık.....	38
3.3.1.4.	Bilgilendirme Politikası.....	38
3.3.1.4.1.	Amaç ve Kapsam.....	38
3.3.1.4.2.	Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları	39
3.3.1.4.3.	Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler	39
3.3.1.4.4.	Yetki ve Sorumluluk	40
3.3.1.4.5.	Yürürlük.....	40
3.3.1.4.6.	Denetim	40
3.3.1.4.7.	İçsel Bilgi.....	40
3.3.1.5.	Özel Durum Açıklamaları.....	43
3.3.2.	Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar	43
3.3.3.	Menfaat Sahipleri	43
3.4.	Ar-Ge Faaliyetleri	43
3.5.	Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları.....	43
4.	Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	44
4.1.	Kiraya Verilen Gayrimenkuller.....	44
4.2.	Bağımsız Ünite Satışları.....	45
4.3.	Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar.....	46
4.4.	Güncel Projelerimiz.....	46
4.5.	Varlıkların Ekspertiz Değerleri	46
4.6.	Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	46
4.7.	Portföy Sınırlamaları	46
4.8.	İştirakler	46
4.9.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	46
5.	Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler.....	47

5.1.	İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf.....	47
5.2.	Hisse Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri.....	47
5.2.1.1.	Bir Yıllık Hisse Performansı.....	47
5.2.1.2.	01.01.2012 – 31.03.2012 Arası Hisse Performansı.....	48
5.3.	İMKB ve GYO Endekslerini Karşılaştırma (Son 1 Yıl)	49
6.	Özet Mali Bilgiler	49
6.1.	Rasyolar.....	50
7.	Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler	50
7.1.	Bağımsız Denetim Şirketi	50
7.2.	Ekspertiz Şirketleri	50
7.3.	Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	50
7.4.	YMM	51
7.5.	Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	51
7.6.	Hukuk Firması.....	51
8.	Diğer Konular.....	51
8.1.	Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler - Organizasyon Şeması	51
8.2.	Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar.....	52
8.3.	Bağışlar.....	54
8.4.	Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası	54
8.5.	Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	54
EKLER:	55

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları



2011 yılı, inşaat sektörü açısından gerek yıl içerisinde artan konut kredisi faiz oranları gerekse Avrupa' da yaşanan borç krizi nedeniyle ortaya çıkan belirsizlikler ve gelişmiş ülkelerdeki durağan ekonomik görünüm sebebiyle zor bir yıl olmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. ise global olarak yaşanan bu olumsuz havadan yüksek marka değeri ve başarılı iş modelleri sayesinde sıyrılmayı başarmıştır. Türkiye' de inşaat sektörünün en büyüğü olan Emlak Konut GYO A.Ş. risklerini sınırladığı kendine özgü "Gelir Paylaşımı Modeli" ile hayata geçirmiş olduğu projeler sayesinde piyasada ve sektörde yaşanan tedirginliği en aza indirgeyerek konut satışlarında güçlü rakamlar elde etmeyi başarmış ve nakit akımını güçlendirmeye devam etmiştir.

2011 yılı içerisinde yaşanan belirsizlikler nedeniyle Emlak Konut GYO A.Ş. risk yönetimi mekanizmasını çalıştırarak bu yıl içerisinde ihaleye çıkmama kararı almış, gelecek projelerini üretmek için kaynak oluşturma çalışmalarına odaklanmış ve arsa portföyü derinliğini arttırmıştır. Bu bağlamda 2011 yılı içerisinde 1.070.845,15 m2 ana hissedarımız TOKİ' den ve 223.250,00 m2 üçüncü

şahıslardan olmak üzere toplam 1.294.095,15 m2 arsa proje geliştirmek üzere alınmıştır. 2012 yılı içerisinde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin arsa tedariki çalışmaları hız kesmemiş ve İstanbul' un muhtelif bölgelerinde arsa kazanımı kapsamında özellikle TOKİ' den alınan arsalarla arsa portföyü çeşitlendirilmeye devam edilmiştir. Bu kapsamda 2012 yılı Nisan ayında TOKİ' den İstanbul Kartal ilçesinde 13 parsel taşınmaz 206.625.000 TL bedelle satın alınmıştır. Oldukça dinamik bir portföye sahip olan ana hissedarımız TOKİ ile arsa alımı konusundaki karşılıklı görüşmelerimiz devam etmektedir.

2011 yılına nispeten 2012 yılında yaşanan ekonomik iyileşme ve özellikle inşaat sektörüne büyük ivme kazandıracağını düşündüğümüz yasal düzenlemeler neticesinde ihale kararı alma sürecimiz hızlandırılmış ve yılın ilk yarısında portföyümüzde bulunan 5.4mn m2 arsanın 928.028,12m2 alanını kapsayan kısmının 5 ayrı ihale ile projelendirilmesi kararı alınmıştır. Bu yıl içerisinde ihalesini yapmayı planladığımız Sultanbeyli ve Körfez arsaları için çalışmalarımız ise çok kısa vadede başlayacaktır.

Mayıs ayı içerisinde yapılacak 3 farklı projemizin ihale süreçleri devam etmektedir. Mayıs ayı başında ilk oturumu yapılacak olan Zekeriyaköy'de ki yaklaşık 500 bin metrekarelik arazide konut, ofis alanları, ticaret alanları, sağlık tesisleri, dini tesisler ve özel eğitim alanlarının yer alacağı modern bir uydu kent kurulacaktır. 15 Mayıs 2012 tarihinde ihalesinin 1.oturumunu gerçekleştireceğimizi açıkladığımız Hoşdere 1. Etap 1. Kısım projemiz Başakşehir Hoşdere Köyü'nde 114 bin metrekare arsa alanı üzerinde kurulacak, 128 bin metrekare emsale ait inşaat alanı içerecek ve proje kapsamında, konut, ticaret, ilköğretim alanları bulunacaktır. "Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı" olarak ilan edilen Ayazma Bölgesinde gerçekleştireceğimiz ikinci proje olan, 132 bin metrekare arsa



üzerinde yaklaşık 185 bin metrekare emsal inşaat alanına sahip Ayazma 3. Etap projesi ihalesinin 1. Oturumu ise 31 Mayıs 2012 tarihinde yapılacaktır. Proje Kapsamında konut, sosyal ve kültürel tesis, rekreasyon alanı, ilköğretim tesisi ve dini tesis yer alacaktır.

Emlak Konut GYO A.Ş. olarak sürecini yakından izlediğimiz ve gündemimizde bulunan diğer bir konu olan, yalnızca inşaat sektörünün değil hükümetin, büyük finans kuruluşlarının ve yatırımcıların da takip ettiği, İstanbul'un dev projelerinden İstanbul Finans Merkezi projesinde de aktif rol üstlenmekteyiz.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı organizasyonu ile çok yakın bir vade de hayata geçirilecek İstanbul Ataşehir'deki İstanbul Finans Merkezi, bölgesel finans merkezi olarak işlev görmesinin yanı sıra yabancı yatırımcılarında göstermiş olduğu ilgiyle küresel finans merkezinin zirvesinde yer alacaktır. Avrupa'nın en büyük 6. ve Dünya'nın en büyük 16. ekonomisi olan Türkiye'nin, New York, Londra, Hong Kong ve Dubai' de bulunan uluslararası finans merkezlerinden daha büyük bir alana kurulacağı, İstanbul'u dünyanın en gözde uluslararası finans merkezi yapması amaçlanan projede özel bankalar ve finans kuruluşları için ayrılacak alanların yanı sıra otel, alışveriş merkezleri, sosyal tesisler, kamu hizmet binaları için özel alanlar oluşturulacak ve geniş yeşil alanlarla desteklenecektir. Proje bütününde tüm altyapı tesisleri ve ulaşım imkânları sağlanarak 24 saat yaşayan bir finans merkezine dönüştürülecektir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Ataşehir bölgesinde devam eden 4 projesinde ve en yakın tarihte projelendirilmesi planlanan İstanbul Finans Merkezi sınırları içerisinde yer alan arsaları ve İstanbul Finans Merkezi'nin de sağlayacağı etkiyle daha yüksek katma değerler üretmeyi başaracaktır.

Güvenilir ve planlı yaşam alanları üreterek kentsel dönüşümü destekleyen Emlak Konut GYO A.Ş. gelecek projeleriyle Türkiye' de inşaat sektörünün en büyük markası olarak sektörün öncülüğünü yapmaya ve gerçekleştirdiği her bir projeye inşaat sektörü anlayışını bir adım daha ileriye taşımaya devam edecektir.

Saygılarımla,

Murat Kurum

1. Şirket Tanıtımı

- 1953 yılında kurulan Emlak Konut GYO A.Ş. Türkiye de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir. Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmektedir.
- 58 yıldır sürekli yenilenen yönetim anlayışı ve kurum kültürü ile tüm menfaat sahiplerinin güven duyduğu bir kurum haline gelmiştir.
- Şirketimiz uzun yıllarda yarattığı marka değeri ile gayrimenkul sektöründe standartları daima yukarıya çekecek bir yönetim anlayışına sahiptir. Özellikle inşaat sistemleri, tasarım, çevreye duyarlılık ve iş yapım şekilleri ile lider ve örnek model olma görevini, sosyal bir bilinçle yerine getirmektedir.
- Ana hissedarı TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye' de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.
- Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Bu konularda yenilikçi, çağdaş projeler üretmek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana amacımızdır. Bununla birlikte sektördeki öncü rolümüzün verdiği bilinçle, bir Türk Şirketi olarak konuyla ilgili, olası küresel gelişmeleri de dikkatle takip etmekteyiz.
- Şirketimizin 2.500.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.
- Emlak Konut GYO A.Ş. halka arz sürecini tamamlayarak 2 Aralık 2010 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır. Aynı zamanda İMKB-100 ve İMKB-30 a dâhil olan şirketimiz, halka arzdan 1.05 milyar TL gelir elde etmiştir.





ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

- Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri dairesinde 22.07.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Emlak Konut Anonim Şirketi'nin esas sözleşme tadil metni kabul edilmiş ve bu çerçevede şirket unvanı faaliyet konusu doğrultusunda Emlak Konut GYO A.Ş. olarak belirlenmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.
- Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişiliğine dönüştürülmüştür.
- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştigal konusu; Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. İşletmemizin iletişim bilgileri aşağıdadır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

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



Büyüme Odaklı Strateji



1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin ortaklık yapısı ve sermaye pay tutarları aşağıdaki gibidir:

TİCARET ÜNVANI / ADI SOYADI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama	253.369.919,00	25.336.991.900
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	93.116,72	9.311.672
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	695,63	69.563
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	8,95	895
Veysel Ekmen	B	Hamiline	0,01	1
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	0,01	1
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	B	Hamiline	74.215,65	7.421.565
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	625.000.000,00	62.500.000.000
		Toplam	2.500.000.000,00	250.000.000.000

1.2. İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve

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

Ana Mevzuat	<ul style="list-style-type: none">6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat<ul style="list-style-type: none">Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ilgili mevzuat2985 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 ruhsatlarıYapı kullanma izin belgeleriÇevresel Etki Değerleme RaporlarıGayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında KanunSayıştay Başkanlığı
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 KanunKEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun

Kamu İhale Kanunu ve İlgili Mevzuat

- T.C. Başbakanlık'a bağlı olan TOKİ, Emlak Konut sermayesinin yarısından fazlasına sahiptir ve bu sebeple Emlak Konut, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındadır.
 - 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.
 - "Gelir paylaşımı" işleri Emlak Konut'un iç yönetmeliği olan "Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmektedir.

TOKİ Kanunu ve İlgili Mevzuat

- 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.

Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği

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

Sayıştay Kanunu

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

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.

1.3. İş Modelleri

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

- Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir. Bu modeller sürekli iyileştirme anlayışında geliştirilip uygulanmaktadır. Yöntemlerimiz hem finansal hem de inşaat aşamasını kapsayıp sürecin sağlıklı bir biçimde tamamlanmasını hedeflediğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.
- Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet, risk kontrolü gibi içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri, sağlığı, denetimi açısından da önemli bir katkı sunmaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş., iki iş modeli altında projelerini geliştirmektedir. Birincisi "**Gelir Paylaşımı Modeli** (GPM), ikincisi ise '**Kamu İhale Kanunu Modeli** (KİK)'dir.

- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları TOKİ'den, Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay verildiğinde eklenir.

1.3.1. Gelir Paylaşımı Modeli

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

2012 yılı içerisinde ekonomik, sektörel ve işletme içi konjonktür gözetilerek herhangi bir gelir paylaşımı modeli ihalesi yapılmamıştır.

Mevcut ihale edilmiş gelir paylaşımı modeli projelerin gelir paylaşımı oranlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Modelin süreci aşağıdaki şekilde işlemektedir;

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

En yüksek şirket payı toplam gelir tutarını veren ihaleyi kazanır.

Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirler, Emlak Konut GYO A.Ş. ve yüklenici arasında sözleşmede belirlenen oranlarda paylaşılır.

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



Arsanın Tedariki

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

Yüklenicinin Yükümlülükleri

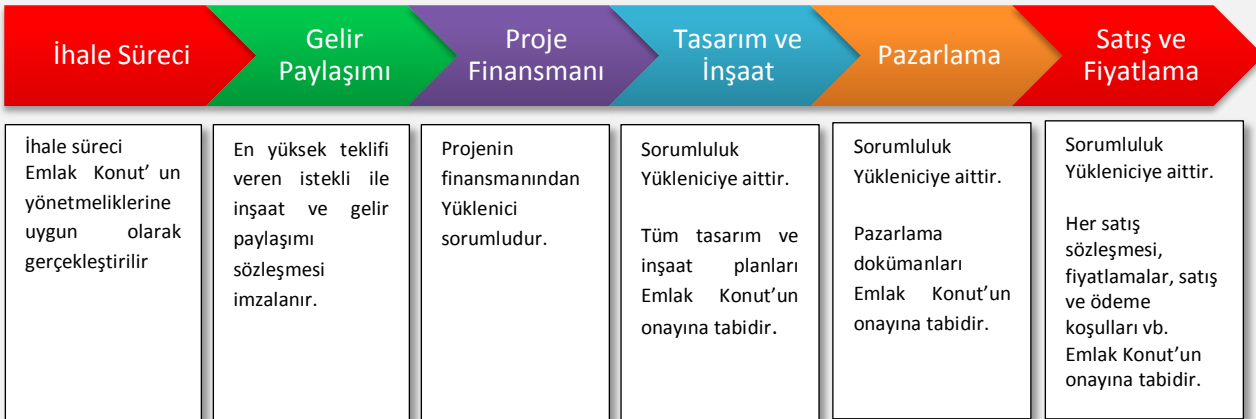
- Projenin geliştirilmesinden finansmanına, satış ve fiyatlamaya kadar **tüm süreçten sorumludur.**
- Emlak Konut' tasarım ve inşaat pazardan pazarlamaya; satış sözleşmelerinden proje planlarına onay vermeye ve yapı denetimi yapmaya kadar tüm proje döngüsünün kontrolünü sürdürmektedir.

Riskin Devri

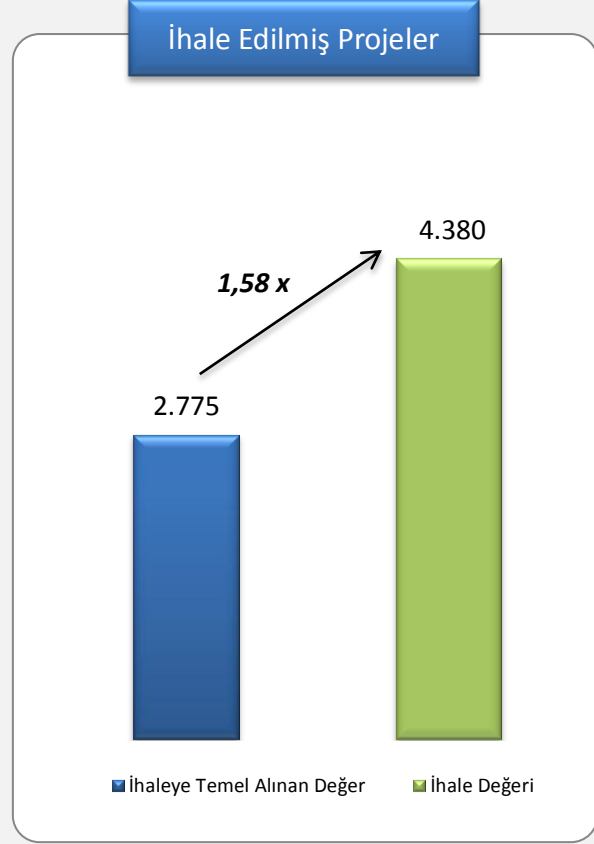
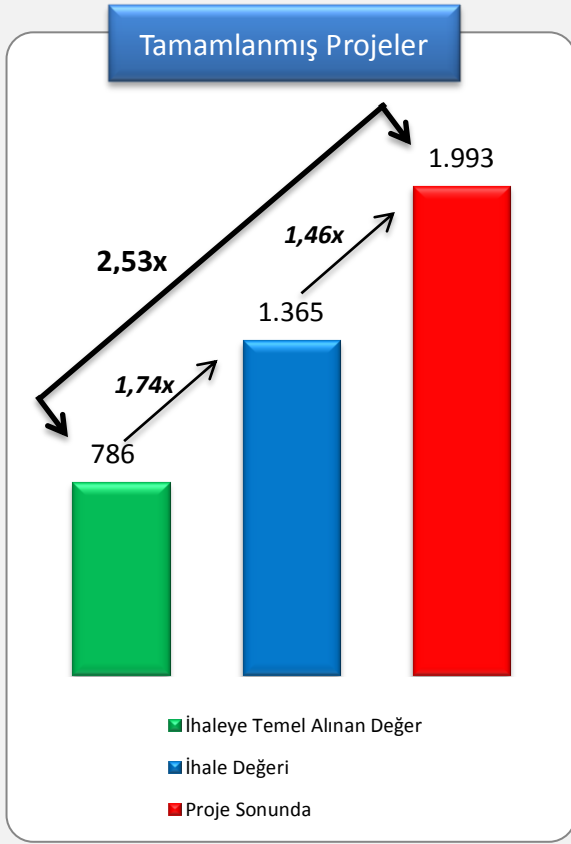
- Geliştirme sürecine dair **risklerin büyük bir bölümünü Yüklenici üstlenir.**
- Emlak Konut'un projeye sağladığı arsa ve üretilen konutların satılmama riski dışında, projeyi geliştirme ve finansman ile ilgili olarak üstlendiği risk düşüktür.
- Bu yapı, **Emlak Konut GYO A.Ş.**' nin **büyük projelere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

Gelirler

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



PROJE DURUM GRAFİKLERİ



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

İHALE EDİLEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ

Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)
MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00
ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00
VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00
MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50
1STANBUL ⁽¹⁾	102.555.962	105.000.000	30,00
ELITECITY (ŞUA)	54.896.071	56.000.000	35,00
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00
SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10
MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00
SARPHAN FİNANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50
BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00
METROPOL İSTANBUL ⁽²⁾	245.292.498	500.971.500	43,15
AYAZAĞA ARSASI	604.940.000	1.153.750.000	35,50
SPRADON VADI	50.291.820	50.310.000	26,00
EVORA İSTANBUL & EVORA İSTANBUL MARMARA ⁽³⁾	96.510.000	317.503.000	32,00
DUMANKAYA MİKS	45.442.000	82.502.500	30,50
ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ(LİKÖR FABRİKASI) ⁽⁴⁾	237.485.823	360.183.178	50,00
	2.775.814.206	4.380.958.178	

Kaynak: Şirket verileri

* Numaralandırılmış projeler ihale edilmiştir, fakat yapı ruhsatları henüz alınmamıştır. (31 Mart 2012 tarihi itibarıyla) Ruhsat alınırken ihale aşamasında belirtilen emsal inşaat alanı değerlerinde herhangi bir azalma olmadığı takdirde ihale değerleri geçerli olacaktır.

1. İstanbul Projesinde yalnızca 522/3 parsel yapı ruhsatını almamıştır. (31 Mart 2012 tarihi itibarıyla)
2. Metropol İstanbul projesinde kısmi yapı ruhsatı alınmıştır. Tamamının alınması için çalışmalar devam etmektedir. (31 Mart 2012 itibarıyla)
3. Evora İstanbul Marmara projesinde 104/2 parselin yapı ruhsatı henüz alınmamıştır. (31 Mart 2012 tarihi itibarıyla) Söz konusu parsel için yapı ruhsatı çalışmaları devam etmektedir.
4. Şişli Dikilitaş Projesinde yapı ruhsatı henüz alınmamıştır.

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

1.4.2 Kamu İhale Kanunu Modeli



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

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

Modelin işleyişi aşağıda ayrıntılı olarak ifade edilmiştir;

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

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

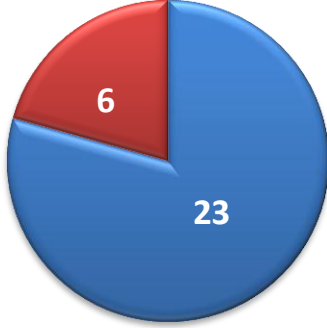


Emlak Konut 2004 yılından bu yana 13 Kamu İhale Kanunu Modeli Konut projesinin ihalesini gerçekleştirmiştir. Bu projelerin 7 tanesi tamamlanmıştır ve diğer 6 proje için inşaat çalışmaları devam etmektedir. Tamamlanan 7 KİK projesinde toplam 3577 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmiştir.

Devam eden 6 KİK projesinde toplam 5710 adet satılabilir bağımsız ünite üretilenektir. Devam etmekte olan Kamu İhale Kanunu Konut Projelerinin ana dökümleri ise şöyledir; Tuzla Emlak Konutları 1, Tuzla Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 1, Körfezkent 2, Alemdağ Emlak Konutları'dır.

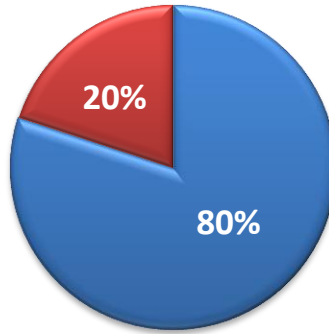
Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı

İş Modeline Göre Projelerin Toplamı



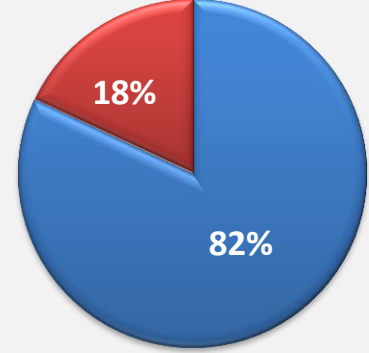
■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

Projeler Toplamı



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

İhale edilen projelerdeki toplam arsa alanı: ~ 2.36 milyon m²



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

Kaynak: Şirket verileri, 31.03.2012 itibarıyla

1.5 Yönetim ve Denetim Kurulları

Şirketimiz, 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren, SPKr.nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği uyarınca esas sözleşmede düzenlemenin yapılmasını müteakip 19 Nisan 2012'de yapılan genel kurul toplantısı ile yönetim ve denetim kurulları yeniden belirlenmiştir.

1.5.1 Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5.2 Denetim Kurulu

Denetim Kurulu

- Şirketin faaliyetlerini denetler.
- 3 üyeden oluşmaktadır.

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

Denetçilerin yarısından bir fazlasının T.C. vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanununun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

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

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

1.5.3 Üst Düzey Yönetim

Üst düzey yöneticilerimiz ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile işletmemizin vizyon ve misyonu doğrultusunda hareketle görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibimiz, organizasyonumuz içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek tüm menfaat sahiplerinin beklentilerini karşılayacak yönetsel kararları almaktadır. Karar alma süreçleri ve yönetsel yapının sürekli iyileştirmesi esasını benimsemiş olan üst yönetici kadromuz idari uygulamalarında bu hususa ayrıca özen göstermekte, sürdürülebilir bir işletme yönetimini benimsemektedir.

1.6. Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

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

DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	12.017.142,95	0,047429240985520	4,7429240985520
	B	106.555.959,52	0,047429240985520	4,7429240985520
	TOPLAM	118.573.102,46		
NET	A	12.017.142,95	0,047429240985520	4,7429240985520
	B	106.555.959,52	0,047429240985520	4,7429240985520
	TOPLAM	118.573.102,46		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
84.449.206,64		0,40		

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

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



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

Ayrıca konu ile ilgili 11.10.2010 tarihli 54 (143) sayılı “Temettü Dağıtımı hakkındaki Yönetim Kurulu Kararı”nda “Şirket Esas Sözleşmemizin 31. maddesi hükmü de göz önünde bulundurularak Şirketimiz temettü dağıtımının; Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası

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

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

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

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

2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi

Şirketimiz gerek sistematik gerekse sistematik olmayan gelişmeleri önceden ve olduktan sonra takip etmeyi yönetsel bir gereklilik olarak görmektedir. Bu tip değişimlerin yaratacağı etkilerin şirket ve tüm menfaat sahiplerine etkisinin pozitif olması için ciddi bir çaba sarf edilmektedir.

Dünya genelinde gerek ekonomik gerekse sosyal anlamda büyük bir hızla yaşanan değişiklik ve bu sürecin iş kolumuzdaki yansımalarını önceden anlayabilmek, gerekli önlemleri almak için işletmemiz sistemik değişiklikler başta olmak üzere tüm değişkenleri analiz etmek için büyük bir özen göstermiştir. İlgili gelişmelere paralel sektör ve işletme bazındaki yansımalarını da stratejik hedeflerimizle uyumlu hale getirecek çalışmalarını yapmıştır.

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

2.1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Dünya ekonomisi 2008’de yaşanan ve küresel olarak tüm ekonomileri etkileyen krizin etkilerini halen yaşamaktadır. Kriz ilk yıllardaki yıkıcılığından uzak olsa da batı ekonomilerindeki iyileşme süreci uzadıkça sosyal ve siyasi sorunların gün yüzüne çıkmasına da neden olmaktadır. Bunun etkileri de tüketici davranışlarından, üretim süreçlerine kadar her türlü ekonomik değişimde kendisini hissettirmektedir.

Batı ekonomilerinde yaşanan büyüme sorunları yanı sıra AB’de yaşanan ve giderek kronik hal alan borç krizi etkilerini iyiden iyiye hissettirmiştir. Dünya ekonomisi yaşadığı sıkıntılara bağlı olarak bir arayış içinde olup bu sürecin getirdiği sancılı dönem özellikle batı iktisadi hayatını olumsuz olarak etkilemeye devam etmektedir.



Özellikle Euro birliğine dâhil olan AB ülkelerinin kamu borçlarını sürdürebilme endişeleri, ABD ekonomisinde istihdam ve büyümede istenilen sonuçların alınmaması küresel büyümenin 2012 yılında da yetersiz kalacağı, bazı AB ülkelerinde de durgunluğun devam edeceği söylenebilir.

AB deki sorunlu ülke sayısının artıyor olması krizin bulaşıcı etkisi yanında aslında bu ekonomilerin sanıldığı kadar güçlü olmadığını da bir göstergesi olarak dikkati çekmektedir. Yunanistan, Portekiz, İrlanda gibi ülkelerin yaşadığı zorluklardan sonra 2012’in ilk çeyreğinde İspanyol ekonomisinin de zora düşmüş olması şaşırtıcı olmamıştır.

Başta AB ekonomileri olmak üzere tüm batı ekonomilerinde ilk önlem paketi parasal politikaların gevşetilmesi yoluyla uygulanmaya konmuş olup başlangıçta mali sektördeki sorunları hafifletse de

alınamayan yapısal önlemler nedeniyle hızla küçülen ekonomilerin canlanması hala temin edilemiştir.

Benzer sorunların başta AB üyesi diğer ülkelerde görülebilme olasılığı ve ABD ekonomisinde istenilen canlanmanın yavaş olması dünya ekonomisinin toparlanmasına olumsuz yönde etki etmektedir.

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 makroekonomik olumsuzlukları da getirdiği unutulmamalıdır.

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

2012 Yılı'nın başından itibaren büyüme ve buna bağlı sorunların devam ettiği gözlemlenmektedir. Dünyadaki büyümenin motoru olarak adlandırabileceğimiz BRİCT ülkelerinde de kısmı yavaşlama dikkat çekmektedir.

OECD STAT. VERİLERİNE GÖRE YURT İÇİ REEL HASILA CİNSİNDEN BÜYÜME

DÖNEM(ÇEYREK OLARAK)	ABD	Euro Bölgesi	Çin
2011 1.Çeyrek	0.1	0.7	2.2
2011 2.Çeyrek	0.3	0.1	2.3
2011 3.Çeyrek	0.5	0.1	2.4
2011 4.Çeyrek	0.7	-0.3	1.9
2012 1.Çeyrek	0.5	-	1.8

Türk Ekonomisi'nin son yıllarda sergilediği performans, özellikle borç ve büyüme krizindeki Euro bölgesi ile kıyaslandığında çok bariz bir şekilde kendini göstermektedir. Ülkemizde sağlanan hızlı büyüme ve bunun sonucunda düşen işsizlik AB'nin daha sorunlu Euro bölgesi ile karşılaştığında pozitif bir ayrışma göstermektedir.

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.

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 piyasalarda 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.

2008 krizinden en olumsuz etkilenen ülkelere olan Euro Bölgesi ülkelerinin kredi derecelendirme notlarındaki geri çekilme artan risklerine paralel olarak devam etmektedir. 27 Nisan 2012 tarihinde S&P İspanyanın kredi notunu A'dan BBB+'ya indirerek kırılğan durumun devam ettiğini dile getirmiştir. 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.

Dünya ekonomisi için sorunların bittiğini söylemek çok zor görünmekle birlikte 2008 yılındaki küresel krizin ilk başlarındaki kadar da kötü olduğunu ifade etmekte güçtür. Bu nedenle işletme yönetiminde her türlü riski değerlendirecek yönetsel çalışmaların tarafımızca dikkatle takip edilmektedir.

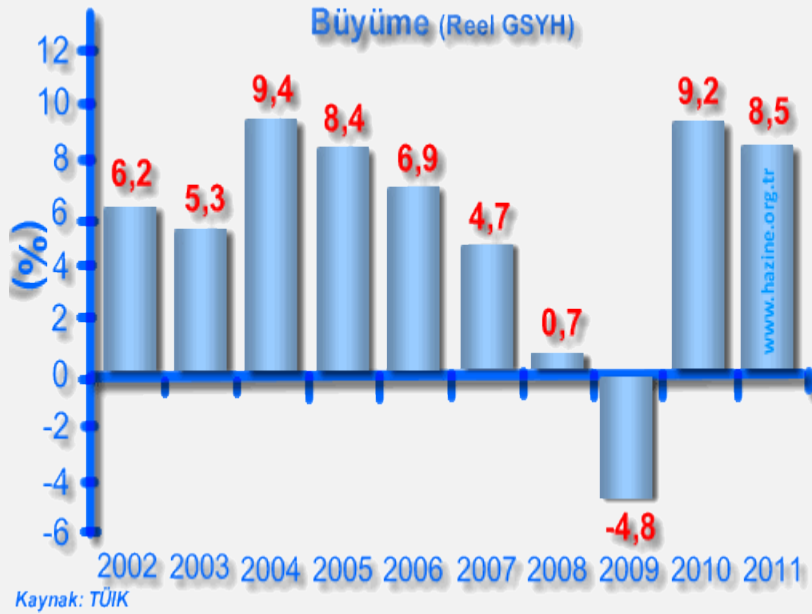
Türkiye ve seçilmiş ülkelerin kredi derecelendirme notları.

Kredi Değerleme Kuruluşu	Türkiye	İspanya	Portekiz	ABD	İngiltere	İtalya
S&P	BBB-	BBB+	BB	AA+	AAA	BBB+
JCR	BB	AA+	A	AAA	AAA	AA-
Moody's	Ba2	A3	Ba3	Aaa	Aaa	A3
Fitch	BB+	A	BB+	AAA	AAA	A-

2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Türk ekonomisi uzunca bir süre yaşadığı yapısal rahatsızlıklardan önemli ölçüde kurtularak büyük bir ilerlemeye imza atmıştır. Bu süreçte 2001’de yaşanan krizden sonra kararlılıkla alınıp sürdürülen ekonomik ve yapısal önlemler en önemli etken olmuştur. Ekonomideki bu istikrar rakamsal olarak kendini göstermiştir. Dünya ekonomilerindeki en büyük sorun olarak ortaya çıkan ‘küçülme veya yetersiz büyüme’ durumu Türk Ekonomisi’ndeki en büyük artılardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

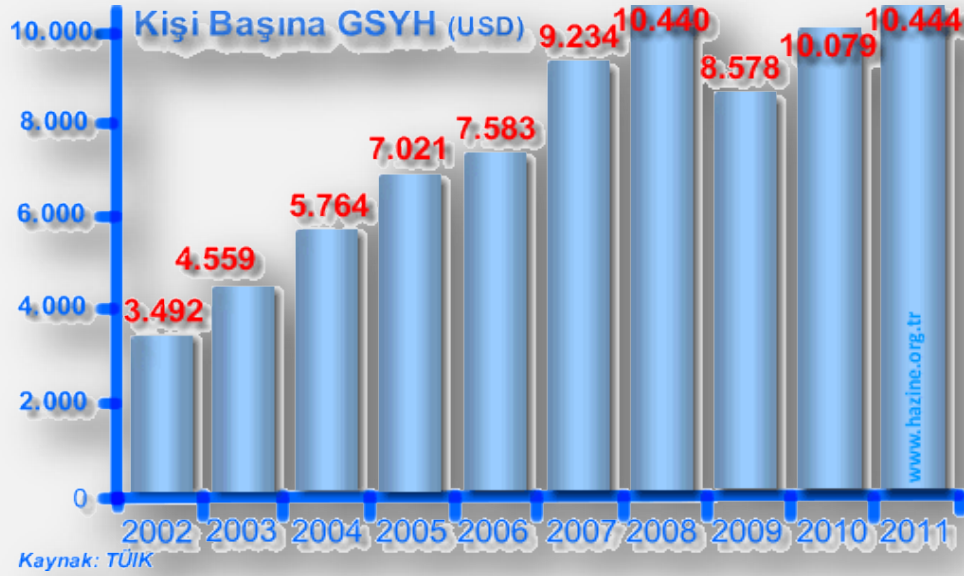
Türk ekonomisindeki 2011 yılı ilk çeyrek büyüme oranı dünyadaki en hızlı büyüme oranı olarak dikkat çekmektedir. 2011 İkinci çeyrekteki büyüme oranı ise dünyadaki en hızlı ikinci oran olmuştur. Yılısonu itibarıyla toplam büyüme oranının %8,5 olarak açıklanması beklenmektedir. 2012 yılında da pozitif ve beklenenin üstünde yaşanacak bir büyüme rakamı şaşırtıcı olmamalıdır. TÜİK ve Hazine verilerine göre 2002 yılından itibaren ülkemizdeki büyüme hızları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir.



2002’den bu yana sağlanan istikrar ve disiplini ekonomi yönetimi ile Türkiye Ekonomisi özenilen bir yapıya kavuşmuştur. Son on yılda ekonomide önemli bir gösterge olan faizlerdeki düşüşte ekonomiye olan güvenin daha da artırmakla kalmayıp, alternatif maliyetinde düşmesine neden olarak yatırım ve istihdam artışı üzerinde pozitif katkı da yapmıştır. Para politikaları konusunda da oldukça başarılı bir yönetim sergileyen Merkez Bankamız, gelişmekte olan (üst ekonomik yapıdaki) pek çok ülkeye de ilham vermiştir.

2010 yılı gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla %17,8’lik artışla 1.294.893 milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,5’luk artışla 114.874 milyon TL olmuştur. Türkiye 2011 yılında %8,5’luk büyüme ile

Dünyada Çin'den sonra ikinci ülke olmuştur.2011 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla 17.510 TL, ABD doları cinsinden 10.444 dolar olarak hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda TÜİK ve Hazine'nin düzenlemelerine göre kişi başına düşen GSYH miktarındaki değişim bulunmaktadır.



2012 yılında hızlı büyümenin dış ticaret dengesi, kur ve diğer bazı makroekonomik değişkenler üzerinde olumsuz etki yaratabileceği öngörülerek özellikle parasal politikalar yolu ile bir miktar yavaşlama yaşanması ekonominin sağlığı açısından daha iyi olacaktır. Zaten hükümetimizin OVP'nında 2012 yılındaki büyüme hızımızın %4 civarında olması beklenmektedir.

TÜRK EKONOMİSİNDEKİ TEMEL GÖSTERGELER (TÜİK-TCMB-HAZİNE VERİLERİ)

DÖNEM(ÇEYREK OLARAK)	TÜKETİCİ FİYATLARI(YILLIK)	CARİ AÇIK(Mil USD)	İŞSİZLİK(%)	DOLAR/TL	MB FAİZ ORANI(%)
2011 1.Çeyrek	3.99	58.9	10.8	1.54	6.25
2011 2.Çeyrek	6.24	71.7	9.2	1.62	6.25
2011 3.Çeyrek	6.15	77.4	8.8	1.86	5.75
2011 4.Çeyrek	10.45	77.2	9.8	1.90	5.75
2012 1.Çeyrek	10.43	77.1	10.2	1.77	5.75

2010 'dan bu yana para politikalarındaki bu 'proaktif' politika değişikliği ile finansal istikrar ve cari açık gibi konularla ilgili önleyici uygulamalar devreye sokulmuştur. TCMB politika faiz oranını %5.75 seviyesine çekmiş, değerlenmeye başlayan Türk Lirasının yarattığı sorunların önüne geçmek ve ani fon çıkışlarından doğacak sıkıntıları önlemek amacıyla da kontrollü döviz fiyatları artışı sağlamıştır.

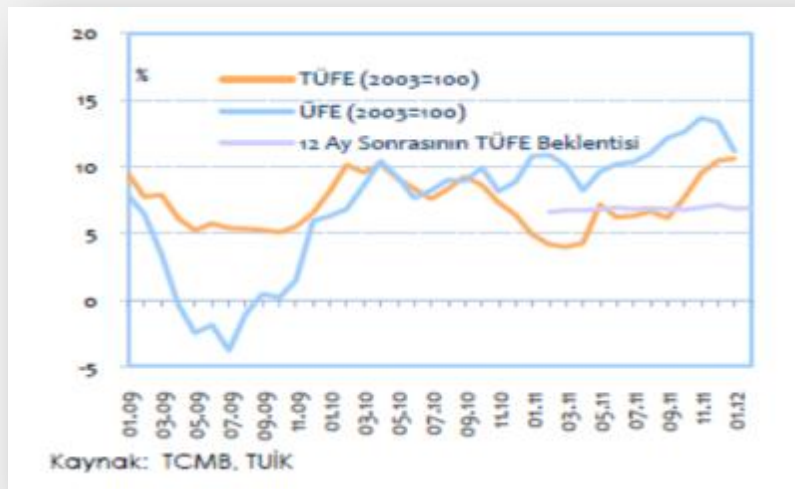
Merkez Bankamız 2011 son çeyreğinde tekrar proaktif bir yaklaşımla 'faiz koridoru' uygulaması ile küresel risk iştahındaki değişimlere bağlı olarak Türk Lirasının hızlı değer kaybetmesine müdahale ederek hem dalgalı kurun daha sağlıklı işlemlerini hem de enflasyon üzerindeki kur baskısının hafiflemesini sağlamıştır.

Munzam karşılık politikalarında yapılan değişikliklerle de kredi talebinin dengelenmesi, faiz düşüşüyle birlikte yaşanacak TL bolluğunun önüne geçilip olası bir enflasyon riskinden kaçınılmaya çalışılmıştır.

Enflasyon konusunda önemli başarılar elde edilmiş olup bu kazanımların sürdürülebilmesi için para ve maliye politikalarının birlikte uygulandığı gözlemlenmektedir. Vergi oranları düzenlemeleri ile faiz ve munzam karşılık ayarlamaları bunun tipik bir göstergesidir.

2012 yılının üç aylık periyodun da enflasyonda nispi bir yükselme gözlenmiştir. İç talebin canlılığı, enerji girdi fiyatlarında (başta petrol) yaşanan artışların etkisi ile %10'ların üzerinde gerçekleşen enflasyona karşı sıkı para politikası ve ekonomiyi soğutucu politikalar devreye sokulmuştur. Aşağıdaki grafikte de önümüzdeki döneme ait enflasyon beklentileri alınan politikalara bağlı olarak bir düşüş gözlenmektedir.

ENFLASYONDAKİ DEğİŞİM (TÜİK VE TCMB VERİLERİ)



Fiyatlar genel seviyesindeki bu artışın geçici ve kontrol edilebilir bir nitelik taşıyor olması, 2012’de dünya da ki büyüme hızında kısmi gevşeme beklentisi ve uygulanan yerinde politikalar bu etkinin yüksek bir risk taşımasını engellemektedir. Merkez Bankamızın parasal sıkılaştırma ve diğer politika araçları ile yaptığı çalışmalarla hükümetimizin uyguladığı iktisadi politikalar 2012-2014 yılları arasında fiyatlar genel seviyesindeki artışın kontrol altında tutulabileceğini göstermektedir.

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

Dünya ve özelinde AB ekonomisindeki durgunluk sorunları yurt dışında bu sorunları yaşayan ülkelerin inşaat ve alt sektörünü de olumsuz etkileyip beklentileri bozmuştur. Ayrıca borç sorununun artması ile yaşanan gayrimenkul finansmanı sıkıntısı da durumu daha da negatif etkilemiştir¹. Ancak başta AB kaynaklı yatırım ve gayrimenkul fonlarının 2012 için beklentilerini daha olumlu olarak ifade etmektedirler.²

Ülkemizde ise durum oldukça farklı görünmektedir, gerek iç dinamikler gerekse de sosyo-ekonomik alandaki gelişmeler, gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini bir cazibe merkezi haline getirmiştir. Uluslararası gayrimenkul değerlendirme ve analiz raporları da bu canlılığı teyit eder görünümündedir. PWC-Urban Land Institute tarafından hazırlanan 2012 raporuna göre; yeni mülk alımı, şehrin gelişme beklentisi, gayrimenkul performansı gibi özelliklerde İstanbul Avrupa çapında en gözde metropol seçilmiştir.³

GSMH VE İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ BÜYÜME ORANLARI (TÜİK VERİLERİNE GÖRE)

DÖNEM (ÇEYREK)	İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME HIZI (%)	GSMH BÜYÜME HIZI (%)
2011 1.Çeyrek	15.3	11.9
2011 2.Çeyrek	13.0	9.1
2011 3.Çeyrek	10.2	8.4
2011 4.Çeyrek	7.0	5.2

En büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye’deki tüm gayrimenkul piyasanın %40’ını oluşturmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul

¹ Emerging Trends in Real Estate Europe-2011,pwc and Urban Land Institute, page;1-7, January –London,2012

² a.g.e, sf;5-7 ve Gayri Menkul Piyasalarından Haberler ,Sonbahar-Kış, Colliers İnternational,sf;1-4,İstanbul,2011

³ a.g.e,sf;29 ve 34

bölgesinde faaliyet göstermektedir. İnşaat ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının ekonomik büyümeye karşı duyarlılıkları oldukça fazla bulunmaktadır.

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

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YABANCI SERMAYE YATIRIMLARI (HAZİNE VERİLERİNE GÖRE)

DÖNEM (ÇEYREK)	YABANCI LARA G.M SATIŞI (MİLYON USD)	DOĞRUDAN YABANCI SER.GİRİŞİ (MİL.USD)
2011 1.Çeyrek	461	125
2011 2.Çeyrek	781	215
2011 3.Çeyrek	264	162
2011 4.Çeyrek	507	54

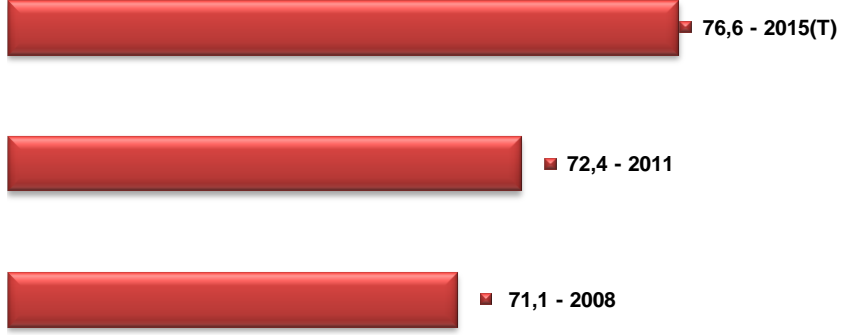
Yapılmakta olan yasal düzenlemeler ile mevzuat çalışmaları da Türk İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü'nün ivmelenmesini hızlandıracak çalışmalar olarak dikkat çekmektedir. Özellikle yabancılara gayrimenkul satışı, 2B arazileri ve kentsel dönüşüm düzenlemeleri sektördeki canlılığı fazlasıyla arttıracaktır. 2011'in son çeyreğinde artan yabancı ilgisi de 2012'de bu trendi destekleyeceği görünümündedir.

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 olması⁴ bu potansiyelin büyüklüğünü gözler önüne sermektedir.

⁴ TÜİK

Nüfusun Gelişimi (milyon)



5

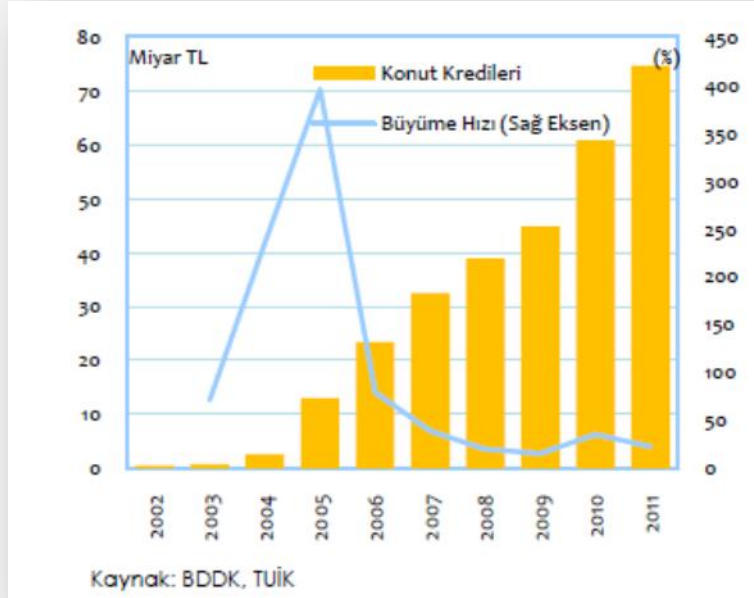
Demografik yapının, özellikle inşaat ve gayrimenkul sektörüne talep yönlü gösterdiği destek sadece konut kapsamlı olarak düşünülmemelidir. Ticari faaliyet amacıyla yapılan AVM, İş Merkezi, kamu veya özel sektör yatırımı olarak yapılan okul, hastane, baraj, otoyol projeleri de gelişme gösterecek diğer gayrimenkul sektörleridir.

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.

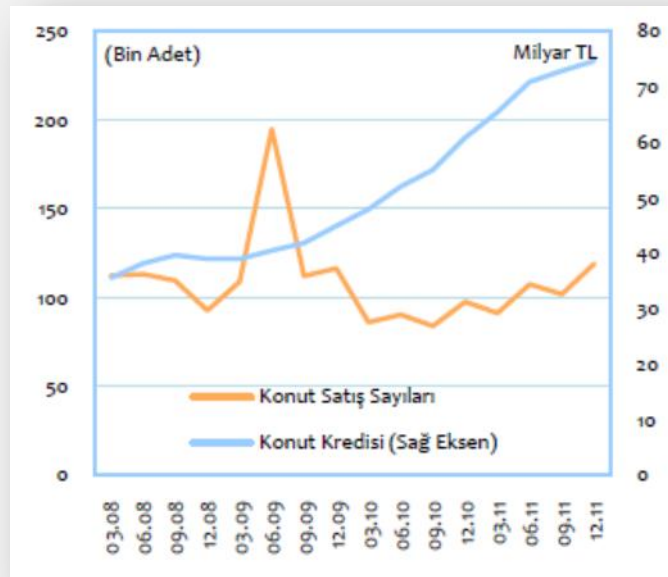
⁵ TÜİK

KONUT KREDİLERİ BÜYÜME HIZI(BDDK VE TÜİK VERİLERİNE GÖRE)



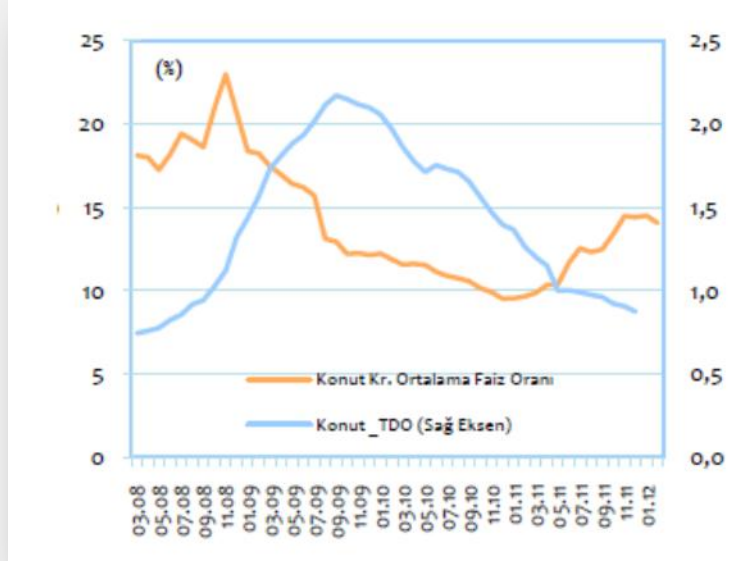
Genel olarak kredi hacminin azaltılmasına yönelik tedbirlerin devam etmesi, konut talep ve kredilerinde de 2012'in ilk çeyreğinden sonra dalgalı bir seyir izlemesine neden olmuştur.

KONUT KREDİLERİ VE SATIŞLARI(TÜİK VE BDDK VERİLERİNE GÖRE)



Benzer bir durumda konut faiz oranları açısından da yaşanmış olup bankacılık sektörünün kredi maliyetlerinin artması konut ve gayrimenkul kredilerindeki faiz oranlarını artırmıştır.

KONUT KREDİ FAİZ ORANLARI (BDDK VERİLERİNE GÖRE)



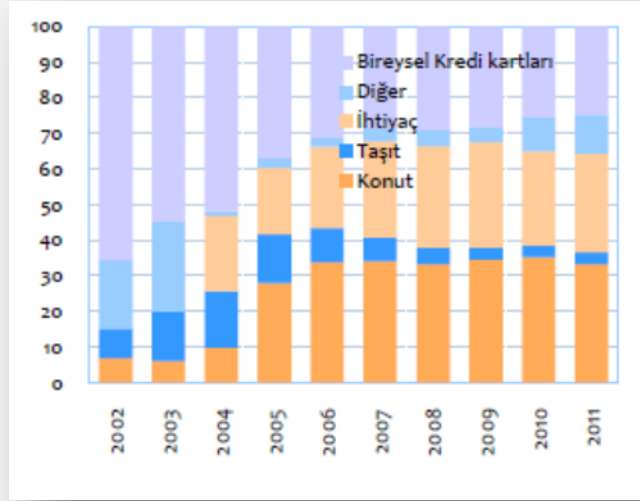
BANKA VERİLERİNE GÖRE ORTALAMA KONUT KREDİ FAİZLERİ

(DÖNEM SONU ORTALAMA OLARAK)

DÖNEM(ÇEYREK OLARAK)	ORTALAMA KONUT KREDİ FAİZ ORANLARI
2011 1.Çeyrek	0.96
2011 2.Çeyrek	1.00
2011 3.Çeyrek	1.16
2011 4.Çeyrek	1.30
2012 1.Çeyrek	1.26

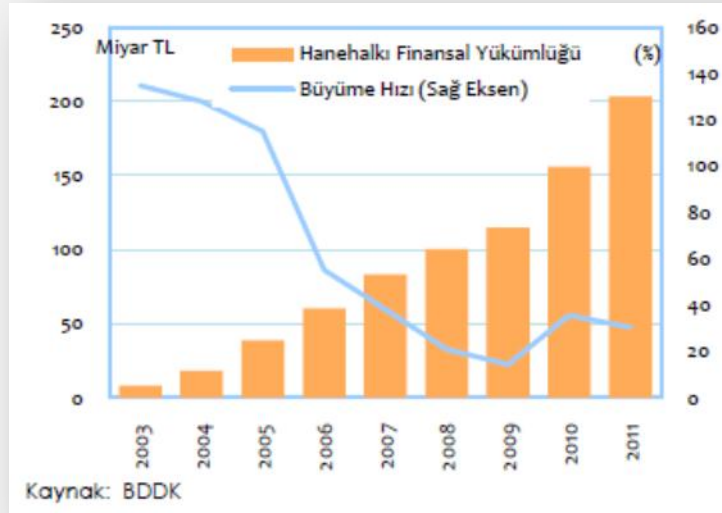
Hane halkının büyük bir kesimi borçlanmasını konut almak amacıyla yapmaktadır. Bu nedenle ekonomik şartlardaki olumluya gidiş ve istikrar konut alımı için yapılan borçlanmayı artırmıştır. Aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere ekonomik şartlardaki değişim (olası faiz artışları, kredi maliyetlerinin yükselmesi gibi) konut alımından ziyade diğer harcama gruplarını negatif etkilemektedir.

KREDİLERİN DAĞILIMI (BDDK VERİLERİNE GÖRE)



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.

HANE HALKI FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLERİ



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 sorunda önemli aşamalar kaydedilmiştir.
- Gayrimenkul sektöründe görülen en önemli değişkenlerden biri de ‘konut alma eğilimi’ ve eğilimin değişimi olup 2011’de finansal ve yapısal alınan önlemlerin etkisi ile 2011 son çeyreğinde hafif bir gerileme görülmektedir. Ancak bu eğilim 2012 başı itibarı ile tekrar yükselişe geçmiştir.

TCMB VERİLERİNE GÖRE-KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİ

DÖNEM (ÇEYREK OLARAK)	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİ
2011 1.Çeyrek	10.42
2011 2.Çeyrek	9.47
2011 3.Çeyrek	10.61
2011 4.Çeyrek	10.30
2012 1.Çeyrek (Şubat sonu)	10.51

3. Yönetim Kurulunun Faaliyetleri

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

T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği madde 4.3 ana başlığı ‘yönetim kurulunun yapısı- bağımsızlık şartları’ altında toplanan ilkelere uygun hareket edilmiştir.

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

01.01.2012 - 31.03.2012 tarihleri arasında 39 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.

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

3.1. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

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

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

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

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

3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. İşletmemiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek

ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir.

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

3.2.1. Yatırım Riski:

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.

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

3.2.2. Piyasa Riski

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

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

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

3.2.3. Kredi Riski

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

3.2.4. Likidite Riski

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. Likit kaynaklarımızı, uygun şartlar haiz olması durumunda, olası gayrimenkul kazanımları ve projeleri içinde değerlendirebilmekteyiz.

3.2.5. Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski

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

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

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

A) KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu Toplantısında;

1. Esas Sözleşmemizin 17. maddesi ve T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği'ni uyarınca Yönetim Kurulu bünyesinde görev yapmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşturulmasına,
2. Madde (1) kapsamında oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi'ne ilişkin olarak işbu Yönetim Kurulu kararı ekinde bulunan Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma Esaslarının kabulüne,
3. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev almak üzere **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK, Yönetim Kurulu Üyesi Ali Seydi KARAOĞLU** ve **Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Ali KAHRAMAN**'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEK**'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, karar verilmiştir.

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

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

Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur ve Komite yeni yönetim kulunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

B)DENETİM KOMİTESİ

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu Toplantısında;

1. Sermaye Piyasası mevzuatı ve Esas Sözleşmemizin 17. Maddesi gereği Yönetim Kurulu'nun 18.08.2010 tarihli ve 43 sayılı kararı ile kabul edilen Denetimden Sorumlu Komite'nin Görev ve Çalışma Esaslarının, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'i uyarınca güncellenmesine,
2. Madde (1) kapsamında güncellenen ve işbu Yönetim Kurulu kararı ekinde bulunan Denetimden Sorumlu Komite'nin Görev ve Çalışma Esaslarının kabulüne,
3. Denetimden Sorumlu Komite 'de görev almak üzere şirketimiz bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri **Veysel EKME**, **Muhammet Haluk SUR** ve **Volkan KUMAŞ**'in komite üyesi olarak seçilmelerine ve **Veysel EKME**'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite, Şirket Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir. Böylece Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur ve Komite yeni yönetim kulunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur.

Denetim Komitesi

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

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

İşletmemiz 2012 yılında 'kurumsal Yönetim İlkelerine' uyumu ivedilikle yerine getirebilmek için yürürlükteki mevzuat hükümlerince yerine getirmek için çalışmalarını sürdürmüştür. Emlak GYO A.Ş. olarak Sermaye Piyasası Kurumunun yayınladığı 'Kurumsal Yönetim ilkelerine ve uygulamalarına uyum sağlayıp işletmemiz bünyesindeki ana yönetim esasları olarak faaliyeti olarak kabul etmiştir. 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 mevzuatımız değişene kadar eski, mevzuat değiştikten sonra yeni haliyle sürmektedir.

Bir önceki faaliyet raporunu hazırlarken yürürlükte olan Sermaye Piyasası Kurumunun, 11.10.2011 tarih, 28081 tarih (2.mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayınladığı 'Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin' tebliğde yer alan mevzuata göre aşağıda yer alan uyum süreci yönetilmiştir.

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

Şirketimiz uygulama sınıfı bakımından birinci gruptaki işletmelerden olup, Kurumsal Yönetim İlkelerinden 1.3.1, 1.3.2, 1.3.7, 1.3.10, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.4.7, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.6.2, 4.6.4 numaralı maddelerini uygulamakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğümüzle ilgili bilgiler faaliyet raporumuzda belirtilmiştir.

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

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. Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğinin 1.3. ana başlığı altında yer 'genel kurula katılım hakkı' ile ilgili mevzuatla ilgili yükümlülükler yerine getirilmiştir.

3.3.1.1. Genel Kurul Bilgileri

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

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

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

3.3.1.3. Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık

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

3.3.1.4. Bilgilendirme Politikası

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

3.3.1.4.1. Amaç ve Kapsam

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EKGYO), " Bilgilendirme Politikası " ile hisselerinin halka arzından sonra, geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji,

hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlayacaktır.

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

3.3.1.4.2. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

EKGYO internet sitesi erişimi www.emlakkonut.com.tr adresinden sağlanacaktır. EKGYO esas sözleşmesinin son hali, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirkülerleri ve genel kurul toplantı gündemleri internet sitesinde yer alacaktır.

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

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

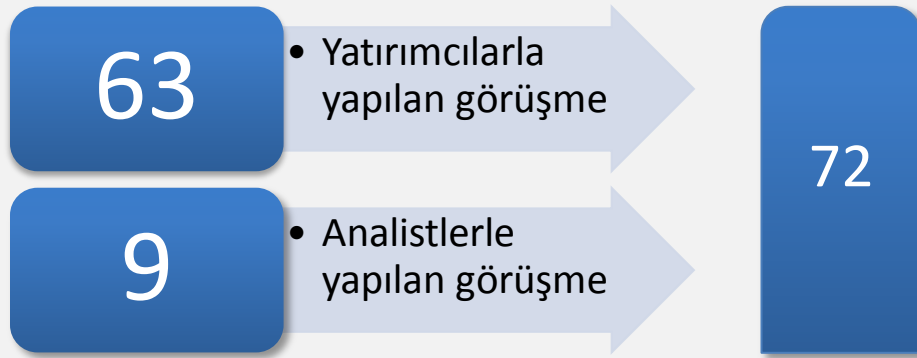
3.3.1.4.3. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

EKGYO' ya yönelik olarak gelen her tür bilgi talebinin, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK' nun Seri: VIII, No:54 sayılı " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği " çerçevesinde,

yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek,

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

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



Bilgilendirme politikamız gereğince gerek yerli gerekse yabancı kurumsal yatırımcılardan gelen toplantı ve mülakat talepleri imkânlar ölçüsünde karşılanmıştır. Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyonunda gerçekleşen bu tip toplantıların ilgili dönem için dökümü ise şöyledir; 1 Ocak – 31 Mart 2012 tarihleri arası, 63’i yerli ve yabancı yatırımcılarla, 9 tanesi de yerli ve yabancı analistlere olmak üzere toplam 72 organizasyon gerçekleştirilmiştir. Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların işletmemize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.

3.3.1.4.4. Yetki ve Sorumluluk

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

3.3.1.4.5. Yürürlük

Bilgilendirme Politikası, EKGYO’ nun halka arzıyla birlikte yürürlüğe girmiştir.

3.3.1.4.6. Denetim

Bu politika hükümleri, iç denetim birimi tarafından yürütülecektir

3.3.1.4.7. İçsel Bilgi

İçsel bilgi, hisse değerini ve rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili sermaye piyasası araçlarının alım satımında

kullanılması durumunda kullanıcısına bu bilgidan haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklanmış takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE

İÇSEL BİLGİYE ERİŞİMİ OLANLAR LİSTESİ

YÖNETİM KURULU

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

DENETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	İşletme	Denetim Kurulu Üyesi
Uğur Dülekarp	Basın Yayın Yüksek Okulu	Denetim Kurulu Üyesi
Ayşe Arzu Özçelik	Yüksek Mimar	Denetim Kurulu Üyesi

YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yardımcısı
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Rasim Faruk Kadioğlu	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
İbrahim Keskin	Hukuk	1.Hukuk Müşaviri
Hüseyin Turan	Hukuk	Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili
Tülay Odakır	İnşaat Mühendisi	İhale ve Hakediş Müdür Vekili
Mustafa Aşikkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	İnşaat Kontrol Müdür Vekili
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak ve Planlama Müdürü
Hicran Çakmak	Mimar	Etüd Proje Müdürü
İzzet Gani Karakaya	S.M.Mali Müşavir	Mali İşler Müdürü
Halil İbrahim Şahin	Ekonomi Mali İşletme İd.	İd. İşler ve İ.K. Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Basın ve H.İ. Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	Ekspertiz Müdür Vekili

3.3.1.5. Özel Durum Açıklamaları

01.01.2012 tarihinden **31.03.2012** tarihine kadar yapılan özel durum açıklamaları **90** adettir. Açıklamaların hepsi Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya İMKB tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

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

3.3.2. Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar

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

3.3.3. 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 (*)
ORAL DİRİL	04.01.2002	18.04.2012	10 Yıl	İZMİR	KARŞIYAKA	9846/1		24.893,92
						9850/3	42	
MAKRO İNŞ.TİC. LTD.ŞTİ.	11.08.2010	11.08.2012	2 Yıl	KOCAELİ	GEBZE	5794/1	1500 M2 ARSA	2.166,48
EMLAK PAZ. YENİ SARP İNŞ. ADI ORT.	23.12.2010	23.12.2011	1 Yıl	İSTANBUL	ATAŞEHİR	3317/4	1.000 M2 ARSA	3.725,85
EMLAK PAZ. YENİ SARP İNŞ. ADI ORT.	20.12.2011	20.05.2012	5 Ay	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317/4	1.000 M2 ARSA	24.500,00
(*) KDV Hariç							TOPLAM	55.286,25

Not 1: Kira değerlerinde KDV Oranı %18’ dir.

Not 2: Kira bitiş tarihi tarafların beyanı olmadığı sürece kira sözleşmesindeki süre doğrultusunda uzar.

4.2. Bağımsız Ünite Satışları

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SATIŞ DAĞILIMI				
PROJE ADI	Ocak	Şubat	Mart	31 Mart 2012 itibariyle son durum
	Adet	Adet	Adet	Adet
1STANBUL	3	12	22	37
AĞAOĞLU MY TOWERLAND		1	2	3
AĞAOĞLU MY TOWN ISPARTAKULE				Satış devam ediyor.
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	4		32	36
ALBAYRAK MAVİŞEHİR		9		9
ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI				Satış devam ediyor.
ATAŞEHİR RESİDENCE				Satışı tamamlandı.
AVRUPA KONUTLARI				Satışı tamamlandı.
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	42	45	60	147
AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE				Satışı tamamlandı.
AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE-2				Satışı tamamlandı.
AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE-3	644			644
BAHÇEŞEHİR SPRADON KONUTLARI	1			1
BATIŞEHİR	18	18	30	66
BİZİM EVLER - 2				Satışı tamamlandı.
BİZİM EVLER - 3	32	4	29	65
BİZİM EVLER - 4	50		7	57
BURGAZ KENT	12	8	6	26
DREAMCITY				Satış devam ediyor.
ELİTE CİTY	21	8	5	34
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	4	8	2	14
ERGENE EVLERİ		2		2
EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE	56	32	68	156
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	83	40	34	157
GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	11	16	29	56
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	8	8	9	25
ISPARTAKULE				Satışı tamamlandı.
İDEALİSTKENT APART VE VİLLA				Satışı tamamlandı.
KENTPLUS ATAŞEHİR				Satışı tamamlandı.
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2	19	41	65	125
KÖRFEZKENT EVLERİ				Satış devam ediyor.
LÜLEBURGAZ ÇARŞI	1			1
MAVİŞEHİR MODERN	5	6	4	15
MERKEZ KAYAŞEHİR	1			1
METROPOL İSTANBUL				Satış aşamasında
MİMARŞİNAN KENTPLUS				Satışı tamamlandı.
MİSSTANBUL	2	1		3
MY WORLD				Satışı tamamlandı.
NOVUS RESİDENCE	3			3
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	11	5	21	37
SARPHAN FİNANS PARK	30	28	21	79
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	10	5	16	31
SOYAK MAVİŞEHİR				Satışı tamamlandı.
SOYAK PARK APARTS	28	14	13	55
SPRADON VADI	2	5	12	19
ŞEHRİZAR KONAKLARI	8	1	1	10
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	1			1
TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	13			13
UNİKONUT			41	41
UPHILL COURT				Satışı tamamlandı.
VARYAP MERIDIAN	31	9	30	70
YILDIZKENT 1.ETAP				Satışı tamamlandı.
YILDIZKENT 2.ETAP				Satışı tamamlandı.
YILDIZKENT 3.ETAP				Satışı tamamlandı.
TOTAL	1154	326	559	2039

4.3. Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

01 Ocak 2012- 31 Mart 2012 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımı

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

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

4.4. Güncel Projelerimiz

Kurumumuz'a ait güncel projelere ait bilgiler EK-3, EK-5, EK-6, EK-7 ve EK-8'de bulunmaktadır.

4.5. Varlıkların Ekspertiz Değerleri

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

4.6. Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

Kurumumuz 'un idare etmekte olduğu projelerin son durumları ve tamamlanma oranlarına ait bilgiler Ek 3'te sunulmuştur.

4.7. Portföy Sınırlamaları

Portföy Sınırlamalarına ilişkin tablolar EK-4'te sunulmuştur.

4.8. İştirakler

Kurumumuz 'un iştiraki bulunmamaktadır.

4.9. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

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

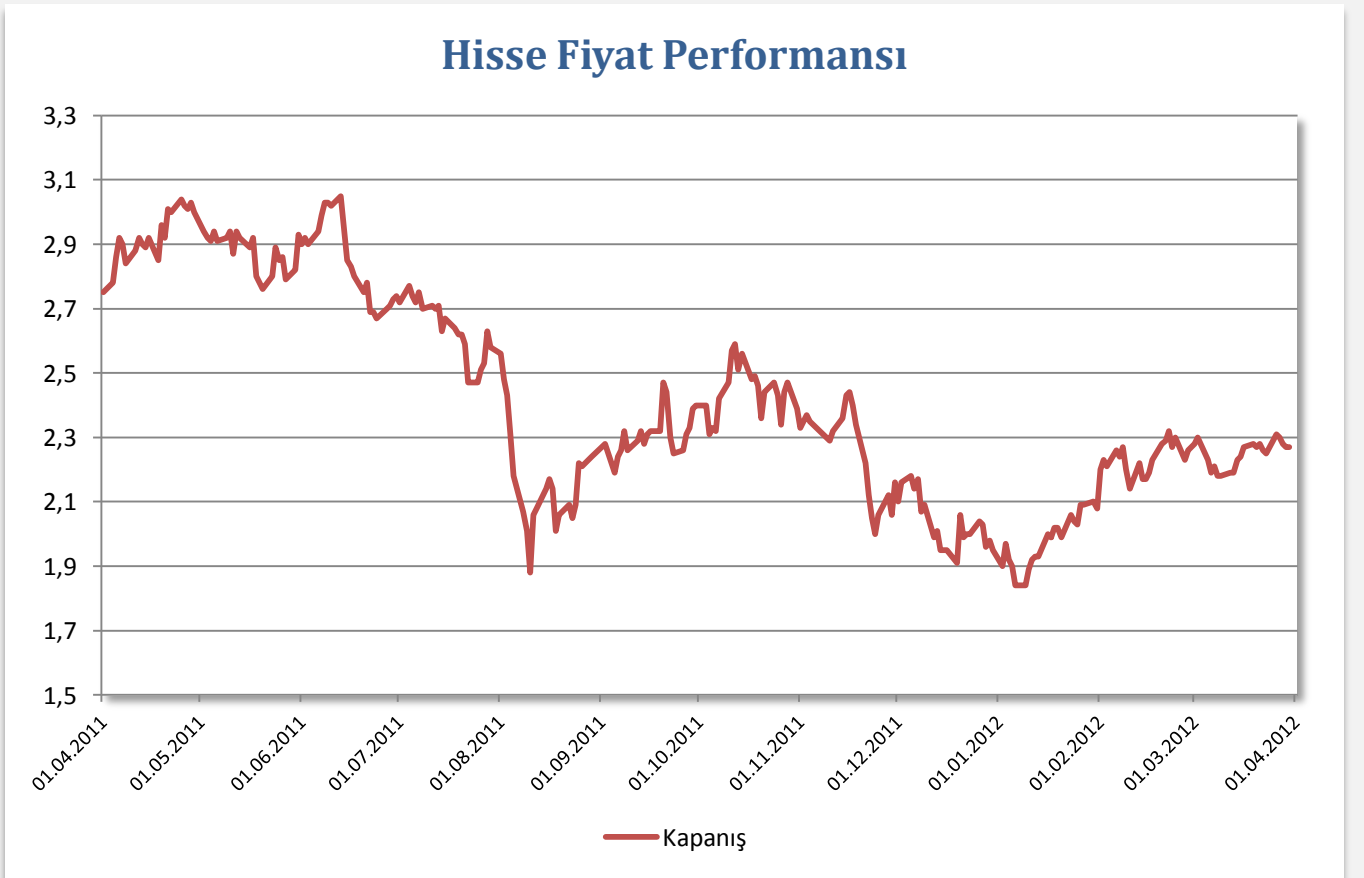
5. Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler

5.1. İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

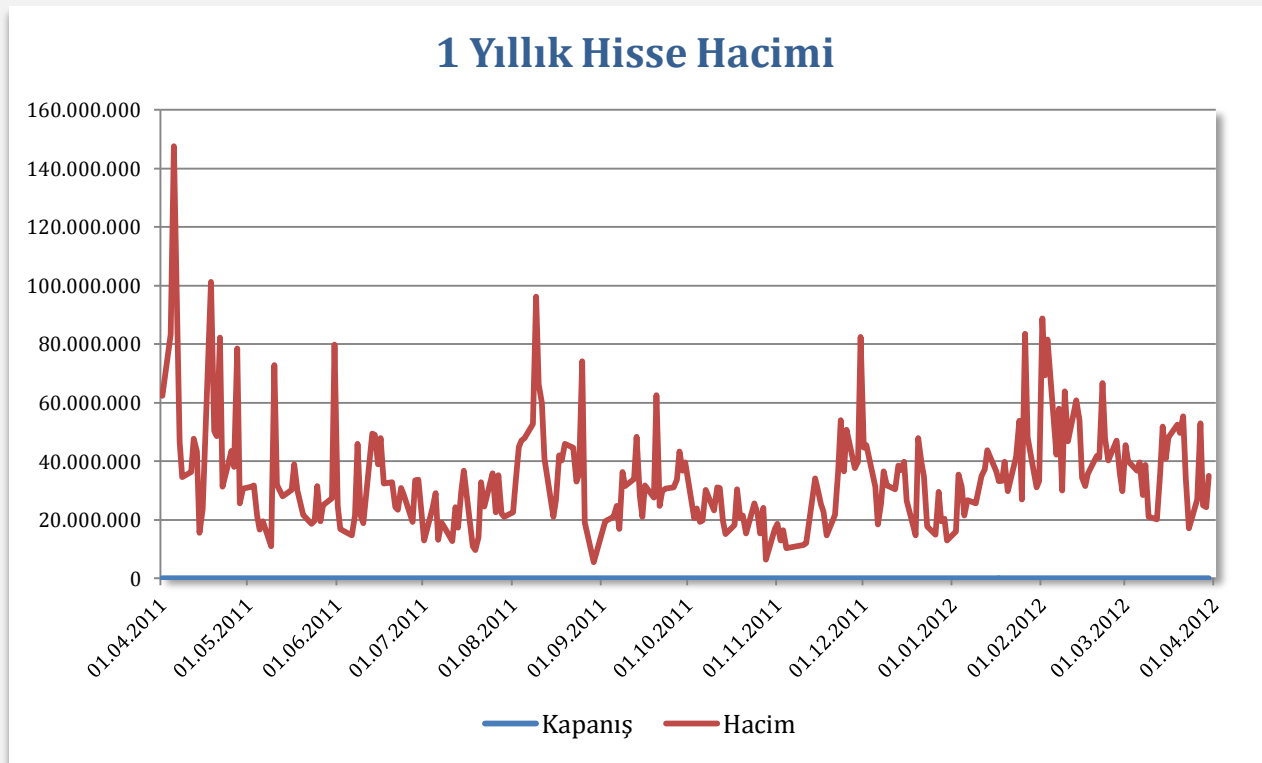
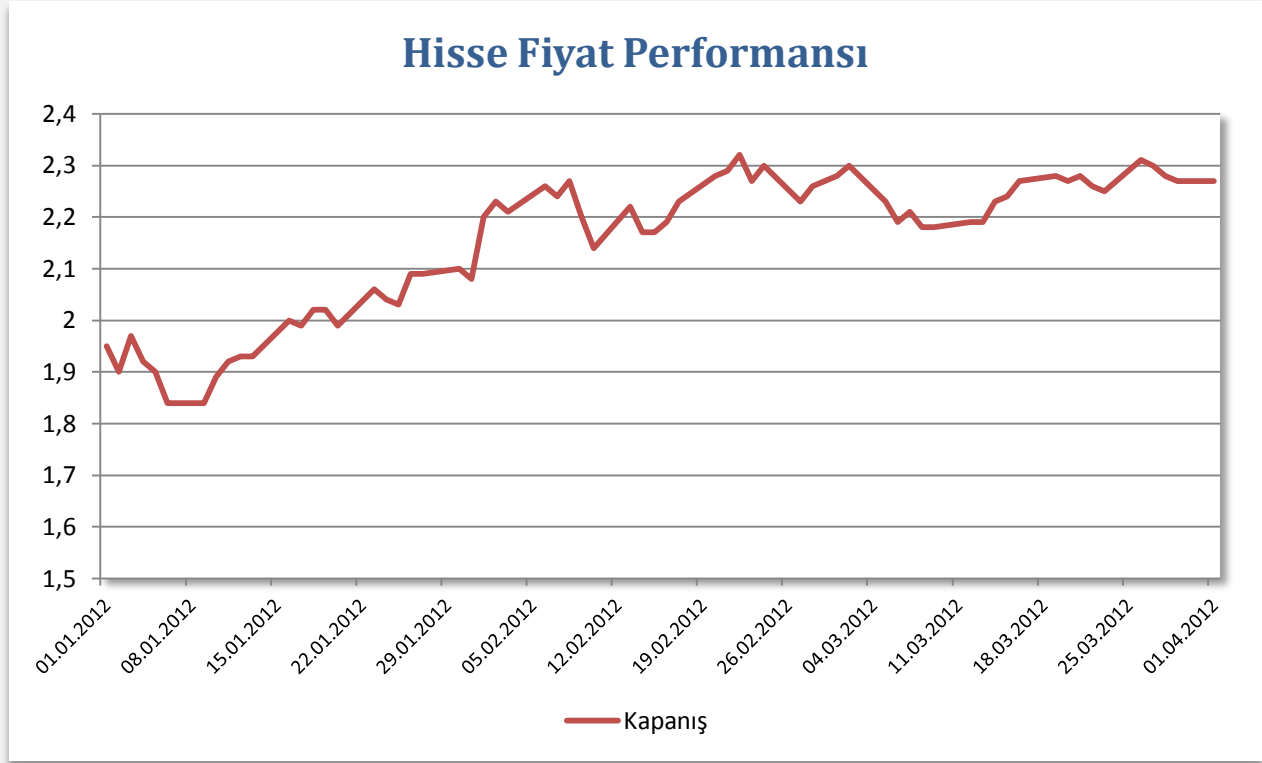
Kurumumuzun hisse senetleri, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. Hisse senetleri piyasasında A grubu içinde yer almaktadır. Halka açıldıktan hemen sonra endekse girme şartlarını taşıdığından IMKB-100 VE IMKB-30 endekslerine dâhil edilmiştir.

5.2. Hisse Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

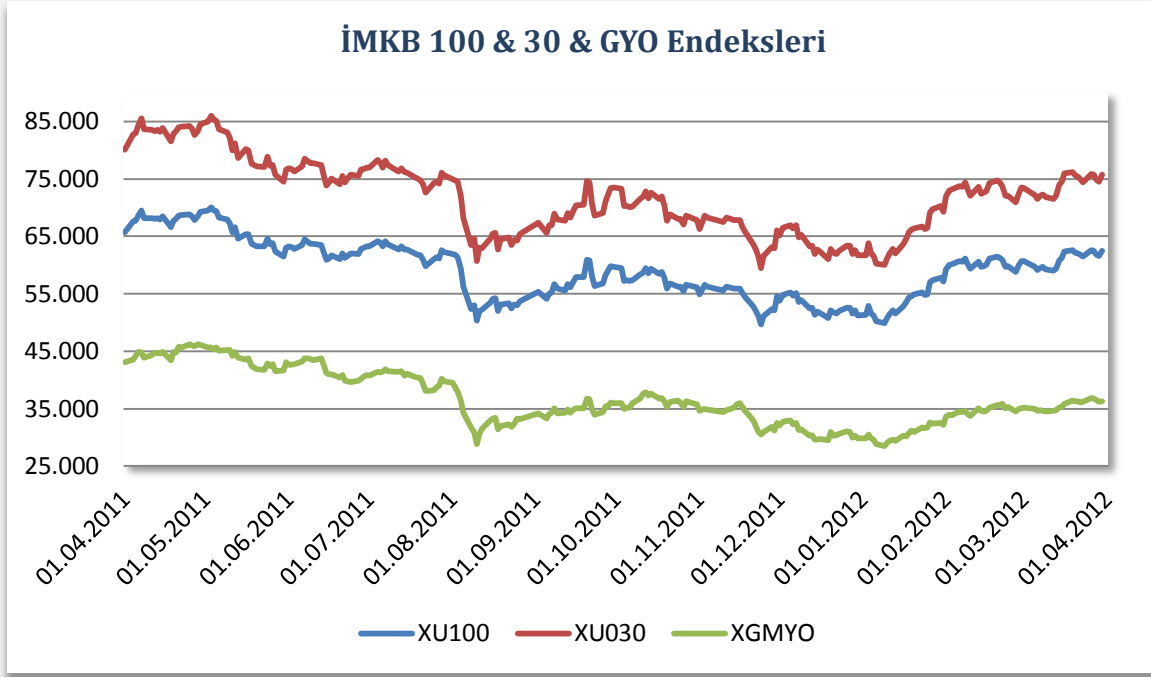
5.2.1.1. Bir Yıllık Hisse Performansı



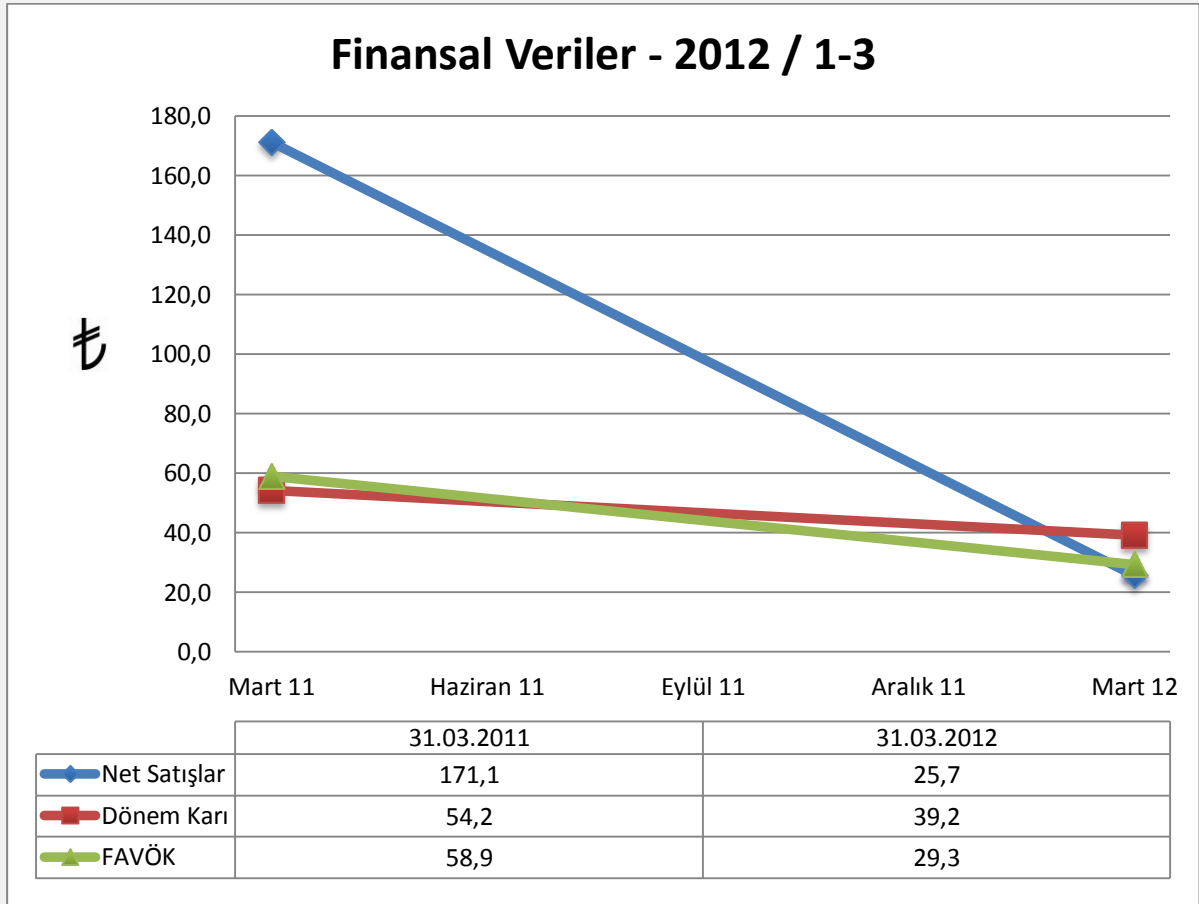
5.2.1.2. 01.01.2012 – 31.03.2012 Arası Hisse Performansı



5.3. İMKB ve GYO Endekslerini Karşılaştırma (Son 1 Yıl)

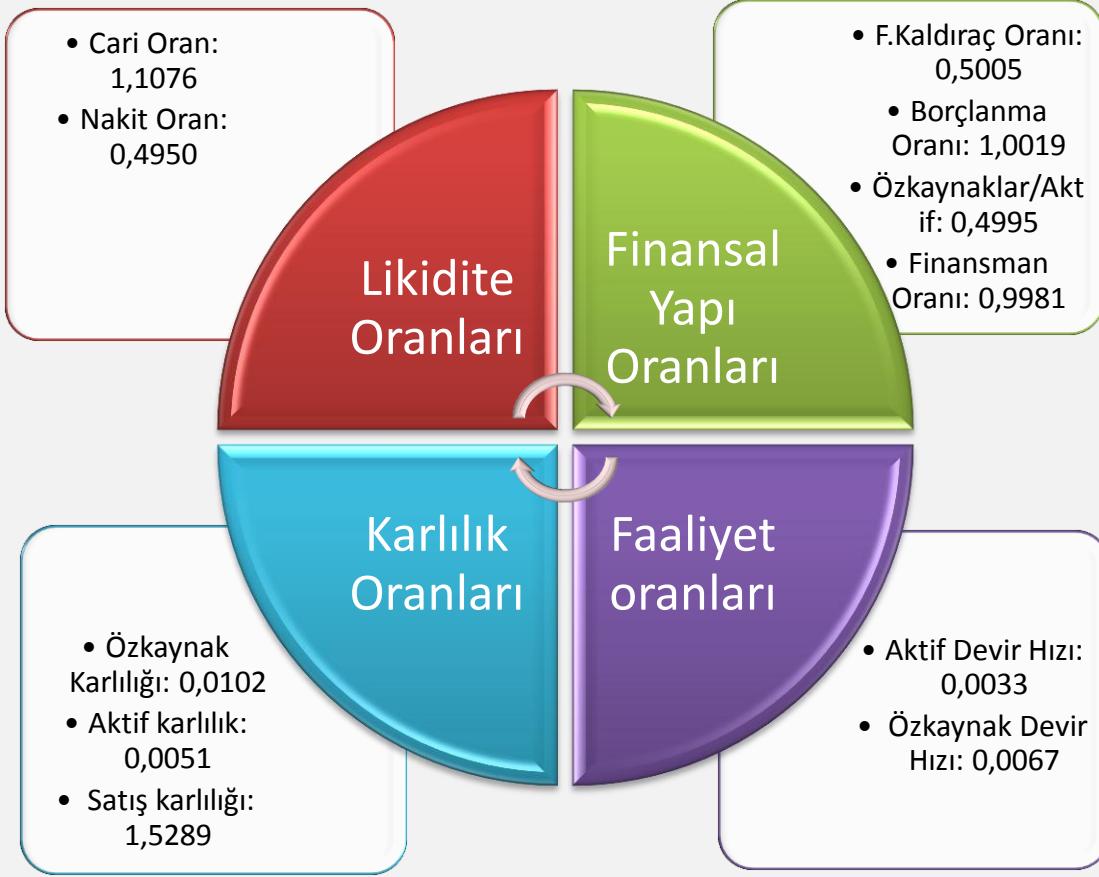


6. Özet Mali Bilgiler



6.1. Rasyolar

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



7. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler

7.1. Bağımsız Denetim Şirketi

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

7.2. Ekspertiz Şirketleri

2 Yönetim Kurulumuzun 24/ 01/ 2012 tarihinde yapılan toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan her bir varlık için değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmeti alınmasına, 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için " **Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**" veya " **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" den değerlendirme hizmeti alınması karar verilmiştir.

7.3. Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

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. 'nden Şirketin veya projelerinin görsel kimlik ve standartlarının oluşturulması, tasarım çalışmalarının yapılması kapsamında, 05.08.2011-05.08.2012 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

7.6. Hukuk Firması

2012 yılı içerisinde Genel Kurul ve Genel Kurul sonrası SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu bünyesinde komiteler oluşturulması kapsamında **Akol Avukatlık Bürosu**'ndan Hukuki Danışmanlık Hizmeti alınmıştır.

8. Diğer Konular

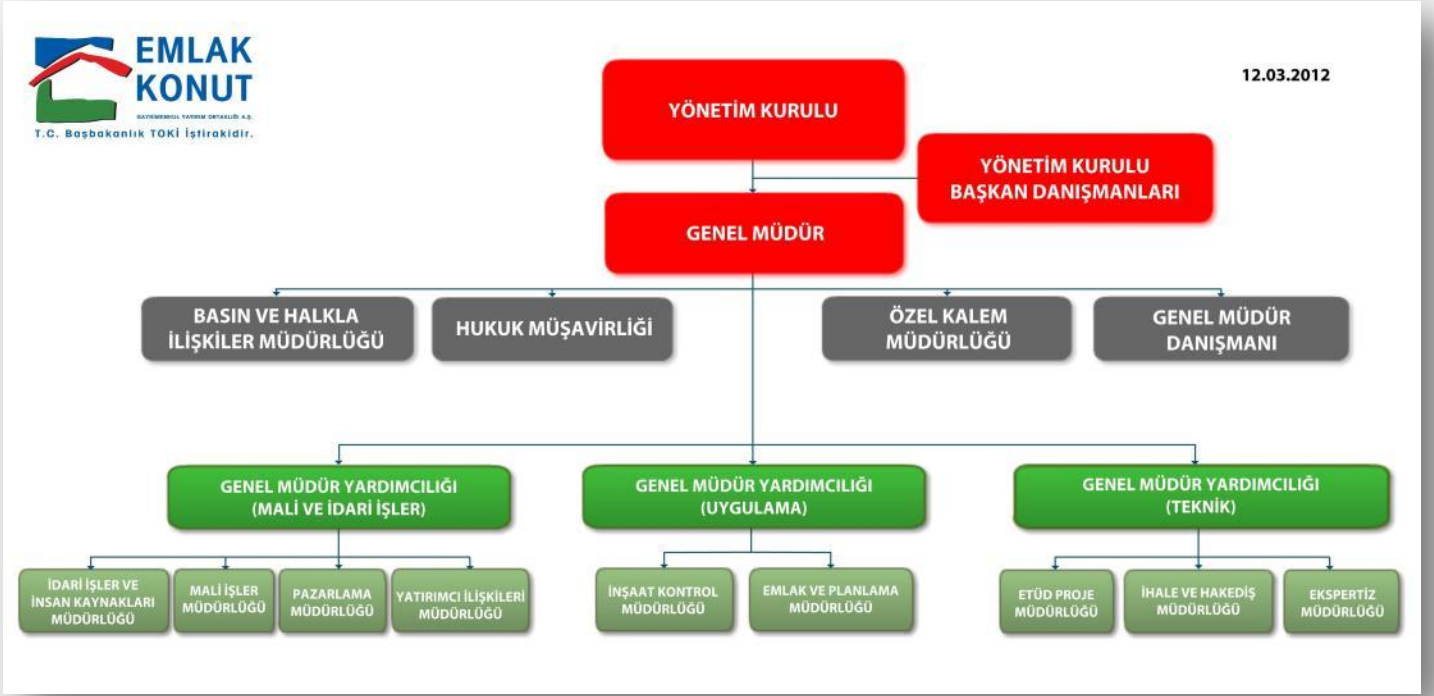
8.1. Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler - Organizasyon Şeması

12.03.2012 tarihinde düzenlenen genelge ile

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

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

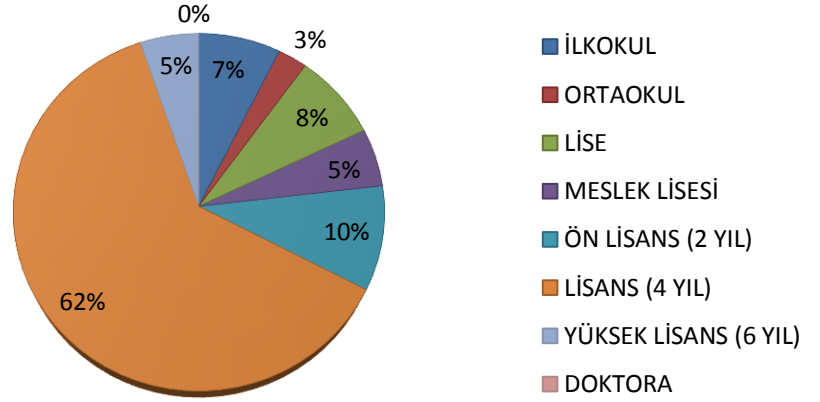
ORGANİZASYON ŞEMAMIZ



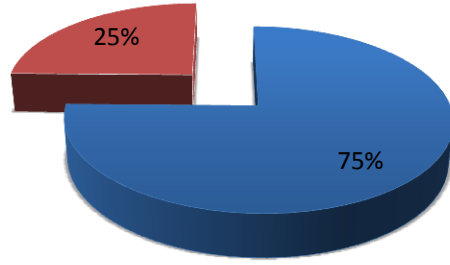
8.2. Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar

Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanlarımızın %76'sı yükseköğrenim görmüştür.

Personel Eğitim Durumu

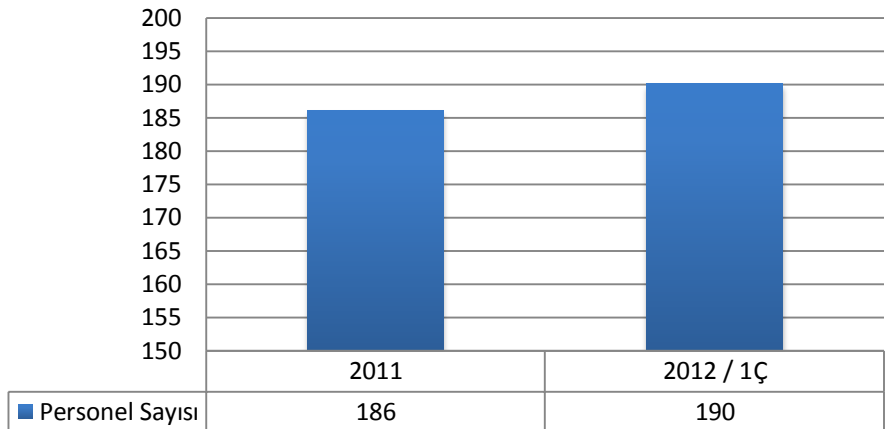


Personel



■ Erkek ■ Kadın

Personel Sayısı



31.03.2012 TARİHİNDE		
PERSONEL EĞİTİM DURUMU	KİŞİ	%
İLKOKUL	14	7,37
ORTAOKUL	5	2,63
LİSE	15	7,89
MESLEK LİSESİ	10	5,26
ÖN LİSANS (2 YIL)	18	9,47
LİSANS (4 YIL)	118	62,11
YÜKSEK LİSANS (6 YIL)	10	5,26
DOKTORA	0	0,00
GENEL TOPLAM	190	100,00

8.3. Bağışlar

İlgili dönemde Kurumumuz herhangi bir bağışta bulunmamıştır.

8.4. Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası

Kurumumuz;

Çevreye ve temiz enerji kaynaklarına karşı duyarlı bir politika benimsemiş olup bu amaçla karbon salınımının azaltılması için geri dönüşümlü ve doğayı kirletmeyen ürünler kullanılması konusunda çalışmalar yapmaktadır. İşletmemiz kendi bünyesi içinde geri dönüşümü mümkün olan sarf malzemelerini yeniden değerlendirmek için gereken hassasiyeti göstermektedir.

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

8.5. Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

EKLER:

1. Özet Finansal Mali Tablolar
2. Varlıkların Ekspertiz Raporları Özeti
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri
4. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü
5. Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar Özet Tablosu
6. Bina Stokları Özet Tablosu
7. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu
8. Sözleşmelere Göre İnşaat Bitim Süreleri

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Mart 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		3.278.000	3.138.317
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.070.257	773.831
Finansal yatırımlar		394.805	572.370
Ticari alacaklar	6	329.707	366.374
Diğer alacaklar	7	466.662	468.476
Arsa ve konut stokları	8	858.142	797.366
Diğer dönen varlıklar		158.427	159.900
Duran varlıklar		4.413.721	4.375.932
Ticari alacaklar	6	848.689	782.625
Diğer alacaklar	7	331	178
Arsa ve konut stokları	8	3.553.411	3.581.644
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		5.232	5.449
Maddi duran varlıklar		5.913	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar		145	71
Toplam varlıklar		7.691.721	7.514.249

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Mart 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		2.959.683	2.782.854
Finansal borçlar	5	181.914	185.552
Ticari borçlar	6	322.354	316.320
Diğer borçlar	7	686.483	692.866
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.204	2.224
Borç karşılıkları	9	55.657	51.690
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.711.071	1.534.202
Uzun vadeli yükümlülükler		889.897	928.492
Finansal borçlar	5	874.000	914.000
Ticari borçlar	6	12.155	10.714
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.249	2.188
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.493	1.590
Özkaynaklar		3.842.141	3.802.903
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	149.199
Geçmiş yıl karları	10	765.953	726.715
Toplam kaynaklar		7.691.721	7.514.249
Koşullu varlık ve yükümlülükler	13		

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 VE 2011 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Mart 2012	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak- 31 Mart 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	11	25.665	171.129
Satışların maliyeti (-)	11	(15.817)	(94.229)
Brüt kar		9.848	76.900
Genel yönetim giderleri (-)		(11.743)	(9.990)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.732)	(4.920)
Diğer faaliyet gelirleri		37.800	13.684
Diğer faaliyet giderleri (-)		(4.912)	(16.813)
Faaliyet karı		29.261	58.861
Finansal gelirler		35.770	24.928
Finansal giderler (-)		(25.793)	(29.561)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		39.238	54.228
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		39.238	54.228
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		39.238	54.228
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0002	0,0003

(*) Bakınız Dipnot 3.1

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 VE 2011 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	Birikmiş karlar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2011 itibariyle bakiyeler	2.500.000	-	426.989	113.882	709.204	3.750.075
Transferler	-	-	-	35.317	(35.317)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(175.494)	(175.494)
Toplam kapsamlı gelir (yeniden düzenlenmiş) (Not 3.1)	-	-	-	-	54.228	54.228
31 Mart 2011 itibariyle bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)	2.500.000	-	426.989	149.199	552.621	3.628.809
1 Ocak 2012 itibariyle bakiyeler	2.500.000	-	426.989	149.199	726.715	3.802.903
Transferler	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	39.238	39.238
31 Mart 2012 itibariyle bakiyeler	2.500.000	-	426.989	149.199	765.953	3.842.141

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 VE 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	31 Mart 2012	31 Mart 2011
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir		39.238	54.228
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Finansal giderler, net		(9.977)	4.633
Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net		(20)	(339)
Kıdem tazminatı karşılık giderleri		61	15
Maddi duran varlık amortismanları		117	246
Maddi olmayan duran varlık itfa payları		6	31
Karşılık giderleri	9	3.967	17.677
Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri	8	(2.509)	(4.250)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık değişimleri		217	-
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		31.100	72.241
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(30.034)	(176.558)
Proje mevduatlarındaki değişim		10.735	(165.254)
Ticari alacaklardaki değişim		(25.286)	(111.433)
Ticari borçlardaki değişim		6.712	166.914
Diğer varlıklardaki değişim		186.037	(403.866)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		180.254	114.675
Alınan faizler		26.321	31.196
İşletme faaliyetlerinde kullanılan/ (elde edilen) net nakit		385.839	(472.085)
Maddi duran varlıklara ilaveler		(65)	(740)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		-	1
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler		(80)	(29)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(145)	(768)
Ödenen faizler		(28.668)	(2.596)
Finansal borçlardaki artış		-	254
Finansal borçlardaki azalış		(43.638)	(38.262)
Temettü ödemesi		-	(175.494)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	(6.404)	-
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		(78.710)	(216.098)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		306.984	(688.951)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	470.291	1.538.670
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	777.275	849.719

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

Şirket'in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren Şirket'in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

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

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

Sermaye Piyasaları Kurulu’nun 28 Temmuz 2011 tarihinde yayınlamış olduğu Seri: VI, No:29 sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğine göre finansal tablolarda yer alan ilgili hesap kalemlerinin, bu tebliğde belirtilen portföy sınırlamalarına uygun olup olmadığına ilişkin bilgiler, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılarak EK DİPNOT bölümünde gösterilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

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

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla bu düzeltmelerin dönem finansal tablolarındaki net dönem karı üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

	Net dönem karı
31 Mart 2011 (önceden raporlanan)	73.234
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri muhasabe politikası değişikliği (a)	(2.577)
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltme etkisi (b)	(16.429)
31 Mart 2011 (yeniden düzenlenmiş)	54.228

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde tahakkuk etmemiş finansman gelirleri ile ilgili olarak yapılan hesaplamaya dair muhasebe politikasında değişikliğe gitmiştir. Şirket önceki dönemlerde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının bilanço tarihi itibarıyla kayıtlı değerlerinin tespitini Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından yayımlanan reeskont oranlarını kullanarak yaparken, 2011 yılı içerisinde takip eden dönemde, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm" standardı uyarınca her bilanço döneminde beklenen enflasyona göre etkin faiz oranı ve gelecekteki nakit akımlarını yeniden tahmin ederek hesaplamaya başlamıştır. Söz konusu hesaplamaya dair muhasebe politikası değişikliğinin 31 Mart 2011 tarihlerinde sona eren döneme ait finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosuna etkisi:	31 Mart 2011
Finansal giderlerde artış	(2.577)
Net dönem karındaki azalış	(2.577)

b) *Gelir tahakkuklarında düzeltme:*

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde gelir tahakkuklarının muhasebeleştirmesinde dönemsellik açısından geçmiş yıla ait finansal tablolarda hata tespit etmiştir. Gelir tahakkukları, UMS 8 uyarınca geriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu düzeltmenin 31 Mart 2011 tarihlerinde sona eren dönemine ait finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosuna etkisi:	31 Mart 2011
Finansal gelirlerindeki azalış	(16.429)
Net dönem karındaki azalış	(16.429)

c) *Hisse başına kazançta düzeltme:*

Yukarıda detaylandırılan düzeltme etkilerinin sonucu olarak 31 Mart 2011 itibarıyla önceden raporlanan 0,0003 TL tutarındaki hisse başına kazanç yeniden düzenlemelerin etkisi ile 0,0003 TL olarak düzeltilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

Şirket, UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (“UFRYK”) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum”, 1 Şubat 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ihraç edenin fonksiyonel para birimi dışında bir para biriminde ihraç edilen hisse senetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirmektedir.
- UFRYK 19, “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi”, 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yorum, borçlu ve alacaklının bir finansal borcun koşullarını yeniden belirledikleri ve sonucunda ilgili borcun kısmen veya tamamen, borçlunun alacaklıya ihraç edeceği özkaynağa dayalı finansal araçlarla ödenmesine karar verdikleri durumların nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmektedir.
- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, UFRS 7’de yapılan değişikliklerle ilgili halihazırda UFRS kullananlara getirilen geçiş hükümleri ile ilgili benzer uygulamaları UFRS’yi ilk defa uygulayanlara da sağlamıştır.
- UMS 24 (revize), “İlişkili Taraf Açıklamaları”, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Revize standart ilişkili taraf tanımını basitleştirmiştir ve tanıma açıklık getirmiştir. Ayrıca revize standart kamu iktisadi teşebbüslerinin diğer kamu iktisadi teşebbüsleri ve devlet ile olan tüm işlemlerini açıklama zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır.

(Şirket ilgili değişikliği 2010 yılında erken uygulamayı seçmiştir)

- UFRYK 14 (değişiklik), “Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi”, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, en eski karşılaştırmalı dönemden başlamak üzere geriye dönük olarak uygulanır. Değişiklik, UFRYK 14’ün, “UMS 19 - Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri İle Etkileşimi” üzerindeki beklenmeyen sonuçlarını düzeltmek üzere yapılmıştır.
- UFRS’lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2010 yılı içinde 6 tane standarda ve 1 tane yoruma değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UFRS 3, UFRS 7, UMS 27, UMS 34 ve UFRYK 13.

Yukarıdaki standart ve yorumların Şirket’in finansal tablolarında önemli etkileri olmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

1 Ocak 2011 tarihinde başlayan finansal yıl için zorunlu olmayan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olmayan yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS'lere uygunluk sağlamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS'ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.
- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir.
- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir.
- UFRS 9, "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardının değiştirilme sürecinde ilk adımdır. UFRS 9 finansal araçların ölçümünde ve sınıflandırılmasında yeni zorunluluklar getirmektedir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek varolan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.
- UFRS 11, "Ortak Düzenlemeler", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır; ortak faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

1 Ocak 2011 tarihinde başlayan finansal yıl için zorunlu olmayan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olmayan yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylarla ilgili açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıkları", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Kasa	2	1
Banka		
- Vadesiz mevduat	45.215	33.062
- Vadeli mevduat	1.025.040	740.768
	1.070.257	773.831

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

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Nakit ve nakit benzerleri	1.070.257	773.831
Eksi: Faiz tahakkukları	(3.019)	(2.842)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(289.963)	(300.698)
	777.275	470.291

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	181.914	185.552
	181.914	185.552
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	874.000	914.000
	874.000	914.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

31 Mart 2012 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %9,55 (31 Aralık 2011: %7,70)'dir.

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

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
2012	120.000	160.000
2013	160.000	160.000
2014	160.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	1.034.000	1.074.000
Faiz tahakkuku	21.914	25.552
	1.055.914	1.099.552

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	113.765	139.478
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	97.664	109.207
Arsa satışlarından alacaklar	83.551	105.260
Alacak senetleri	34.470	13.818
Kiracılardan alacaklar	1.454	1.352
Diğer	384	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(1.581)	(3.123)
	329.707	366.374
Şüpheli ticari alacaklar	1.740	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.740)	(1.740)
	329.707	366.374
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	883.213	819.600
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(34.524)	(36.975)
	848.689	782.625

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	294.879	297.775
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz gelirleri (*)	16.724	13.044
Ticari borçlar	10.751	5.501
	322.354	316.320

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır (Dipnot 4).

Uzun vadeli ticari borçlar

Arsa alım borçları	4.445	4.445
Diğer	7.710	6.269
	12.155	10.714

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	369.424	369.517
Müteahhit firmalardan alacaklar	97.226	98.947
Resmi dairelerden alacaklar	6	6
Diğer	6	6
	466.662	468.476

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	215	178
Gelecek yıllara ait giderler	116	-
	331	178

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	422.504	428.909
Gelecek aylara ait gelirler	159.054	152.266
Yüklenicilere borçlar	100.323	105.655
Ödenecek vergi ve fonlar	962	1.570
Diğer	3.640	4.466
	686.483	692.866

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

	1 Ocak 2011	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	289.942	105.900	(26.325)	369.517
Özel tertip DİBS	79.617	-	(35.000)	44.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	52.706	35.486	(73.417)	14.775
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	422.265			428.909
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(422.265)			(428.909)
	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2012
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	369.517		(94)	369.423
Özel tertip DİBS	44.617	-	-	44.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	97	(6.408)	8.464
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	428.909			422.504
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(428.909)			(422.504)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - ARSA ve KONUT STOKLARI

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	442.413	442.678
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	102.755	117.322
<i>Maliyet</i>	103.153	117.704
<i>Değer düşüklüğü</i>	(398)	(382)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	311.081	236.007
İnşaatı devam eden diğer projeler	1.893	1.359
	858.142	797.366
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	1.611.019	1.598.445
<i>Maliyet</i>	1.674.807	1.664.758
<i>Değer düşüklüğü</i>	(63.788)	(66.313)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.836.135	1.836.135
KİK ile projelendirilmiş arsalar	106.257	147.064
	3.553.411	3.581.644

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

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

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Dönembaşı, 1 Ocak	66.695	116.736
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	17.681
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	(22.054)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.509)	(45.668)
Dönem sonu	64.186	66.695

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - KARŞILIKLAR

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	55.657	51.690
	55.657	51.690

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

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı, 1 Ocak	51.690	28.440
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	3.967	23.250
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	-
	55.657	51.690

NOT 10 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

Hissedarlar	31 Mart 2012		31 Aralık 2011	
	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	2.500.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak 31 Mart 2012	1 Ocak- 31 Mart 2011
Satış gelirleri		
Arsa satışları	6.992	115.300
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	-	80.670
<i>Arsa satışları</i>	6.992	34.630
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	18.611	56.192
Kira gelirleri	216	131
	25.819	171.623
Satış iadeleri	(154)	(455)
Satış iskontoları	-	(39)
Net satış gelirleri	25.665	171.129
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	-	(42.121)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	-	(19.628)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	(22.493)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(15.743)	(51.648)
Kamu proje maliyetleri	(74)	(460)
	(15.817)	(94.229)
Brüt Kar	9.848	76.900

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Yenilenen TMS 24- İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları'nın ilişkili taraf kapsamı sınırlandırılmıştır. Şirket'in her ne kadar devlet bankaları (T.C.Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemler bulunsun da bu sınırlandırma ile T.C. tabiiyetindeki devlet bankaları ve Hazine Şirket'in ilişkili tarafları konumunda yer almamaktadır. KEY ödemeleri ile ilgili Hazine Müsteşarlığı'ndan adına çıkarılan DİBS ve bu KEY ödemeleri nedeniyle hazine'den borçlanma işlemleri ilişkili taraf kapsamından çıkarılmıştır. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	2	1
	2	1
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	7.000	7.000
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş. O.G.	5.446	5.446
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	250	90
	12.696	12.536
İlişkili taraflardan alınan avanslar (*)		
Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G	64.732	64.732
Emlak Paz. - Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	8.365	8.615
	73.097	73.347

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak 31 Mart 2012	1 Ocak- 31 Mart 2011
İlişkili taraflardan alışlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	231.743
	-	231.743

İlişkili taraflara yapılan satışlar

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	4.286
Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi	11	10
	11	4.296

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	182	648
	182	648

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- 1) 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ikmal işi başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Sözleşme feshi esnasında inşaat ilerleme tespit tutanaklarından gözlemlenen tamamlanma yüzdesi 71,94 olup herhangi bir değer düşüklüğü oluşmamıştır. İlgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilmiştir. KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilecektir. Bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmalarınınca 29 Aralık 2007 ve 14 Ekim 2008 tarihlerinde yapılan değerlendirme çalışmalarında projede değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. İşin yapımı tamamlanmış olup 15 Ekim 2010 tarihinde geçici kabulü yapılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 7)'da takip edilen 58.202 TL (31 Aralık 2011: 57.453 TL) tutarında alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2011: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" de takip edilen 37.180 TL (31 Aralık 2011: 37.180 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda gösterilmiştir.

- 2) İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP işinin kısmi geçici kabulü 19 Eylül 2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Ancak yüklenici firma söz konusu işin sözleşmesi kapsamındaki 175.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 38,58 Şirket payı gelir oranına denk gelen 67.515 TL+KDV hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek toplam gelirin % 38,58 Şirket Payı Gelir Oranı kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin % 38,58'inin Şirket'e, % 61,42 kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır. Duruşma 30 Mayıs 2012 tarihinde yapılacaktır. Ayrıca yüklenici firma sözleşme kapsamında Şirket'e olan 1.293 TL borcunun (emlak vergisi, gecikme cezası,vb.) tahsili için teminat mektubunun nakde çevrilmesinin ihtiyati tedbir yolu ile durdurulmasını Fatih Asliye Hukuk Mahkemesinden talep etmiş olup mahkeme tedbir talebini kabul etmiştir. Mahkeme 15 Aralık 2010 tarihinde iki dosyanın birleştirilmesine karar vermiştir.

- 3) Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar	1.041.290	1.059.908
Alınan ipotekler	134.748	78.212
Diğer	-	1.123
	1.176.038	1.139.243

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.793	6.793
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	6.793	6.793

NOT 14 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1) 11 Nisan 2012 tarihli Şirket yönetim kurulunda, İstanbul ili, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Köyü sınırları içinde yer alan ve proje geliştirilmesi amacıyla; toplam 76.702,91 m2 arsa alanlı, 99.957,45 m2 toplam emsal inşaat alanlı konut parselinin, 18.172,56 m2 arsa alanlı, 9.085,78 m2 toplam emsal inşaat alanlı ticaret parselinin, 15.468,88 m2 arsa alanlı ilköğretim tesis parselinin, 3.661,59 m2 arsa alanlı temel eğitim öncesi eğitim parselinin "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" usulü ile ihale edilmesine, bu husustaki tüm iş ve işlemlerin yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verildi.
- 2) 13 Nisan 2012 tarihli Şirket yönetim kurulunda, Şirket'in uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk yükleniciye ait olmak üzere, "İstanbul Başakşehir Ayazma 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i"nin yüklenici firmaya 635.000 TL+KDV Arsa Satışı Karşılığı Asgari Satış Toplam Geliri üzerinden %26 Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı 165.100 TL+KDV Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri üzerinden ihale edilmesine, sözleşme imzalanması hususunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verildi.
- 3) 16 Nisan 2012 tarihli Şirket yönetim kurulunda, Şirket yönetim kurlu, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesinde yer alan toplam 99.581,58 m2 yüzölçümlü 13 adet kadastral parselin 206.625 TL bedelle satın alınmasına, önerge ekinde yer alan "satış protokolü" Madde 4 kapsamında TOKİ'ye ödemelerin yapılmasına, "satış protokolü"nin imzalanması ve taşınmazların devir alınmasına yönelik işlemlerin sonuçlandırılması hususlarında Genel Müdürlüğe yetki verilmesine, karar verildi.
- 4) 16 Nisan 2012 tarihli Şirket yönetim kurulunda, Şirket yönetim kurlu, İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme alanlarında yer alan proje geliştirilmesi amacıyla; toplam 112.666,38 m2 arsa alanlı, 168.999,57 m2 toplam emsal inşaat alanlı konut parselinin, 3.552,91 m2 arsa alanlı, 106,58 m2 toplam emsal inşaat alanlı rekreasyon parselinin, 12.530,67 m2 arsa alanlı ilköğretim tesis parselinin, 3.091,66 m2 arsa alanlı dini tesis alanı parselinin, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" usulü ile ihale edilmesine, bu husustaki tüm iş ve işlemlerin yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verildi.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

5)

EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.175.099	1.045.503
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	4.421.507	4.389.212
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.095.115	2.079.534
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	7.691.721	7.514.249
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.055.914	1.099.552
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)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	3.842.141	3.802.903
	Diğer Kaynaklar		2.793.666	2.611.794
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	7.691.721	7.514.249

	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)	126.995	161.262
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	777.273	470.290
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	396.270	333.840
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	59%	61%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	14%	12%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	5%	4%	20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	27%	29%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	8%	4%	10%

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14.10.2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda" yer verilmesine karar verilmiştir.

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

.....

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir 3391 ada 9 parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	19.03.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3391 ada, 9 parsel
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Ticaret Alanı, Emsal: 1,25 ve Hmax: 18,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	10.860.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir 3 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.02.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli – 2 Mahallesi, 1316 ada, 1 no'lu parsel, 1320 ada, 2 no'lu parsel ve 1330 ada 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
İMAR DURUMU	1316 ada 1 parsel Konut alanı, Emsal: 0,75 1320 ada 2 parsel Konut dışı KentSEL Çalışma Alanı Emsal: 1,00 1330 ada 1 parsel Teknik Altyapı Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	9.610.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Zekeriyaköy, 34 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.03.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyü'nde konumlu toplam 34 adet parsel (Bkz. 4.1. Gayrimenkullerin mülkiyet durumu)
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler (Halihazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda yeni planların askı süreci devam etmektedir.)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	252.910.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Batı Şehir Projesi 339 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.03.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultanazade İlçesi, Habipler Köyü, 24632c pafta, 1562 ada, 11 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	İnşaat aşamasındadır.
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	175.837.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Can Atakent Tesisleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.02.2012
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	Sosyal Tesis olarak kullanılmaktadır
İMAR DURUMU	9846 ada 1 parsel: Lejanti: Sosyal Tesis + Spor Alanı, Yapılaşma Hakkı: Emsal: 1,00 9850 ada 3 parsel: Lejanti: Sosyal Tesis + Dükkan + Yüzme Havuzu Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TESİSİN TOPLAM DEĞERİ	3.000.000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Silivri Selimpaşa Emlak Konutları 454 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.03.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 675 ada, 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas 27 adet 7, 28 adet 4, 2 adet 2 katlı bina ve arsası üzerindeki 454 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	60.357.100 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.01.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 103, PARSEL: 4, ALANI: 14.363,04 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUŞ ARAZİDE HAFRİYAT ALIMINA BAŞLANMIŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 20.01.2011 TASNİF TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	8.761.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	9.011.000,00 TL

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	480.531.696,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	153.770.142,72 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.02.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 104, PARSEL: 1, ALANI: 58.772,51 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLAN ARAZİDE HAFRİYAT ALIMINA BAŞLANMIŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 20.01.2011 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ONLEME UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	37.027.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	37.277.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	481.703.313,13 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	154.145.230,59 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 2.BÖLGE ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.03.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 102, PARSEL: 1, ALANI: 47.964,65 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLAN ARAZİDE HAFRİYAT ALIMINA BAŞLANMIŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 20.01.2011 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ONLEME UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	31.177.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	31.377.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	502.878.514,75 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	164.189.922,92 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.01.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, PAFTA: 243-249, ADA: 3386, PARSEL: 1, ALANI: 99.108,08 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 13.09.2010 TASDİK TARİHLİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE, KAKS=1.50, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINDA T1 LEJANTU TİCARET ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	396.432.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	398.432.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.172.089.105,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	505.761.993,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.02.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, PAFTA: 243-249, ADA: 3386, PARSEL: 1, ALANI: 99.108,08 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 13.09.2010 TASDİK TARİHLİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE, KAKS=1.50, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINDA T1 LEJANTU TİCARET ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTA İKEN 22.08.2011 TARİH 2011/2163 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI GÖREVLİLERİNİN OLUP İLGİLİ BAKANLIĞIN ONAYI OLMASIZIN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	396.432.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	398.432.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.161.419.835,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	501.152.868,72 TL

EK -3 İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ

Sıra No	Proje Açıklaması	il	ilçe	GÜNCEL DURUM
1	ATAŞEHİR RESİDENCE (ORHAN - GRAND)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
2	KEMERDERE APART VİLLA İNŞAATI (HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL)	İSTANBUL	ÜMRANİYE	KESİN KABUL YAPILDI.
3	KAPAKLI 1.ETAP (BAŞYAZICIOĞLU - AKYAPI İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
4	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 2.BÖLGE (VARYAP - TEKNİK YAPI İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
5	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 3.BÖLGE (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
6	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 1.BÖLGE (EMAY - İPEK İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
7	KAPAKLI 2.ETAP (DELTA İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
8	KUZEY ÜST BÖLGE 1.ETAP (SOYAK - SOYAK YAPI İNŞAAT)	İZMİR	KARŞIYAKA	KESİN KABUL YAPILDI.
9	KAPAKLI 3.ETAP (BAKİ YAPI İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
10	BAKIRKÖY KARTALTEPE (TAŞYAPI İNŞAAT)	İSTANBUL	BAKIRKÖY	KESİN KABUL YAPILDI.
11	İKİTELLİ KONUT İNŞAATI (TEK ÇELİK - MEHMET ÇELİK - HTM MİMARLIK)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
12	MİMARŞINAN KONUT İNŞAATI (EMAY İNŞAAT)	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	KESİN KABUL YAPILDI.
13	KUZEY ÜST BÖLGE 3.ETAP (Pelikan Evleri)	İZMİR	KARŞIYAKA	KESİN KABUL YAPILDI.
14	KUZEY ÜST BÖLGE 2.ETAP (Emlak Konut Mavişehir Evleri)	İZMİR	KARŞIYAKA	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
15	KAPAKLI 4.ETAP (AA GRUP)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
16	BAHÇEŞEHİR KONUT İNŞAATI (KUZU İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
17	İSPARTAKULE 1. BÖLGE 1. KISIM (EMLAK PAZARLAMA -FIDELTUS-ÖZTAŞ)	İSTANBUL	AVCILAR	KİSMİ KESİN 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	%41,39 - (13.04.2012)
20	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2.KISIM (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
21	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ (ÖZMAŞ İNŞAAT)	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	KESİN KABUL YAPILDI.
22	İSPARTAKULE 3.BÖLGE (DOĞU - PRECAST - ÜSTÜNLER)	İSTANBUL	AVCILAR	%9,51 - (23.11.2011)
23	GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY (ARTAŞ - ÖZTAŞ - DOĞU)	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	KESİN KABUL YAPILDI.
24	KÖRFEZ TÛTÛNÇİFTLİĞİ (EMLAK PAZARLAMA)	KOCAELİ	KÖRFEZ	KESİN KABUL YAPILDI.
25	SİLİVRİ SELİMPAŞA (AA GRUP)	İSTANBUL	SİLİVRİ	KESİN KABUL ÇALIŞMALARI DEVAM EDİYOR.
26	ÜSKÛDAR BURHANİYE (GAP İNŞAAT)	İSTANBUL	ÜSKÛDAR	%46,85 - (06.03.2012)
27	ÇORLU 1.ETAP (MAKRO-YILTAŞ)	TEKİRDAĞ	ÇORLU	KİSMİ KESİN KABUL YAPILDI.
28	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 4.BÖLGE (VARYAP)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%71,22- (04.04.2012)
29	ATAŞEHİR DOĞU 1.ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%64,62 - (03.04.2012)
30	ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ (AŞÇIOĞLU)	İSTANBUL	ŞİŞLİ	PROJE AŞAMASINDA.
31	MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 4.ETAP (TÜRKERLER - İZKA - DURMAZ)	İZMİR	KARŞIYAKA	%41,75- (16.03.2012)
32	İSPARTAKULE 4.BÖLGE (İHLAS HOLDİNG-İHLAS YAPI)	İSTANBUL	AVCILAR	KESİN KABUL YAPILDI.
33	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 4.KISIM (YENİ DOĞUŞ)	İSTANBUL	AVCILAR	%14,35 - (19.03.2012)
34	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 1.KISIM (İHLAS HOL - İHLAS YAPI - İHLAS PAZ.)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
35	KUZEY ÜST BÖLGE 5. ETAP (GERGÛL YAPI - GERGÛL İNŞAAT)	İZMİR	ÇİĞLİ	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
36	AYAZMA 1.ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%46,01- (20.03.2012)
37	DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP (VARYAP - GAP İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	İNŞAATLARIN YAPIMINA BAŞLANDI.
38	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 3.KISIM (ARTAŞ-FIDELTUS-GÛNER)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
39	HALKALI 1.ETAP (ŞUA İNŞAAT)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%49,89- (02.04.2012)
40	HALKALI 3.ETAP (SOYAK YAPI İNŞAAT SAN.TİC. A.Ş.)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%22,03- (23.03.2012)
41	ALEMDAĞ KONUTLARI (DEPAR,OR-NA,UYTAŞ)	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	%54,95 - (04.01.2012)
42	KÖRFEZKENT 2.ETAP (KOÇOĞLU İNŞAAT - KUR İNŞAAT)	KOCAELİ	KÖRFEZ	%80,64- (02.04.2012)
43	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 5.KISIM (EMLAK PAZARLAMA-CATHAY)	İSTANBUL	AVCILAR	RUHSATLAR ALINDI.
44	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 4.KISIM (EMLAK PAZARLAMA-ARTAŞ-GÛNER-REDİ)	İSTANBUL	AVCILAR	%31,64- (26.03.2012)
45	HALKALI 4.ETAP (ARTAŞ İNŞAAT)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%80,06- (23.02.2012)
46	GEBZE 1 .ETAP (MAKRO)	KOCAELİ	GEBZE	%83,49 - (05.04.2012)
47	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1.ETAP (MAKRO İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%86,34- (24.03.2012)
48	ÜMRANİYE 1.ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİ SARP)	İSTANBUL	ÜMRANİYE	%10,00 - (31.03.2012)
49	GEBZE 2.ETAP (YENİ SARP)	KOCAELİ	GEBZE	%72,47 - (03.04.2012)
50	SULTANGAZİ HABİPLER (EGE YAPI-EMLAK PAZARLAMA)	İSTANBUL	SULTANGAZİ	%6,67- (30.03.2012)
51	TUZLA 1.ETAP 2.KISIM (ÖZÛLKE - MAKSEM)	İSTANBUL	TUZLA	%58,74 - (03.04.2012)
52	ŞİŞLİ AYAZAĞA 1.ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ŞİŞLİ	RUHSATLAR ALINDI.
53	MEHMET CİHANGİR YÛCEL	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
54	BAHÇEŞEHİR 2.BÖLGE (KUZU İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%16,50 - (16.04.2012)
55	TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE (TEKNİK YAPI)	İSTANBUL	TUZLA	%4,64- (11.04.2012)
56	TUZLA 2.ETAP 2.BÖLGE (TEKNİK YAPI)	İSTANBUL	TUZLA	%7,77- (11.04.2012)
57	KÛÇÛKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP (DUMANKAYA)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	RUHSATLAR ALINDI.
58	TUZLA 1.ETAP 1.KISIM (BALTAŞ-BALPA)	İSTANBUL	TUZLA	%14,03 (03.04.2012)

EK - 4 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) (31.03.2012)	Önceki Dönem (TL) (31.12.2011)
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.175.099,00	1.045.503,00
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	4.421.507,00	4.389.212,00
C İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	0,00	0,00
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	0,00	0,00
Diğer Varlıklar		2.095.115,00	2.079.534,00
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	7.691.721,00	7.514.249,00
E Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.055.914,00	1.099.552,00
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	0,00	0,00
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	0,00	0,00
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	0,00	0,00
İ Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	3.842.141,00	3.802.903,00
Diğer Kaynaklar		2.793.666,00	2.611.794,00
D Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	7.691.721,00	7.514.249,00
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)	126.995,08	161.261,60
A2 Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	777.273,00	470.290,00
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0,00	0,00
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0,00	0,00
B2 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	396.269,85	333.839,62
C1 Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0,00	0,00
C2 İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0,00	0,00
J Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	0,00	0,00
K Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0,00	0,00

	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari Oran
1 Uzerinde 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)	59%	61%	50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	14%	12%	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)	5%	4%	20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7 Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	27%	29%	500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	8%	4%	10%

EK-5
EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR ÖZET TABLOSU
(31.03.2012)

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	188.035.230,99	Yapı ruhsatı alındı
TOWERLAND A BLOK PROJESİ+ TİCARET BLOĞU	19.405,69	22.01.2010	20.231.580,64	80.541.194,55	Yapı ruhsatı alındı
VARYAP MERIDIAN PROJESİ	66.760,16	23.12.2009 - 18.02.2010	48.363.080,70	313.310.126,78	Yapı ruhsatı alındı
ELİTE CITY PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP (ŞUA İNŞAAT)	36.625,58	03.11.2010	44.660.421,37	62.506.711,26	Yapı ruhsatı alındı
SOYAK PARK APARTS PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP (SOYAK)	91.695,03	12.10.2010-19.10.2010	64.420.854,70	102.312.000,00	Yapı ruhsatı alındı
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP) (ARTAŞ)	193.693,76	16.12.2010	213.603.379,00	264.603.477,16	Yapı ruhsatı alındı
MY WORLD EUROPE (BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP PROJESİ) (AKDENİZ İNŞAAT)	198.476,22	26.08.2010-03.09.2010	179.187.608,19	292.104.886,55	Yapı ruhsatı alındı
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR (İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP PROJESİ) (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	45.322,56	15.10.2010-20.05/2010	45.352.000,91	74.527.547,27	Yapı ruhsatı alındı
MERKEZ KAYAŞEHİR PROJESİ (BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP PROJESİ) (MAKRO İNŞAAT)	24.532,21	28.10.2010	24.654.767,39	39.006.028,72	Yapı ruhsatı alındı
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	146.262.537,83	522/3 ada/parselin yapı ruhsatı alınmadı. 520/2 ve 521/1 ada / parsellerin yapı ruhsatları alındı
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ (İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP PROJESİ (YENİ SARP - EPP)	20.714,48	24.08.2011	14.989.881,40	61.500.000,00	Yapı ruhsatı alındı
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 09.03.2012 Tarihinde Alındı
ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA (Ataşehir Doğu 2. Etap) (VARYAP - GAP İNŞ.)	99.108,08	31.05.2000	72.585.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alındı. 05.01.2012 Tarihinde B Bloğun, 06.01.2012 tarihinde D-E-F Blokların, 15.02.25012 tarihinde B Blok Tadilat Ruhsatı, 21.03.2012 tarihinde C1-C2 Blokların Ruhsatları alınmıştır.
TUZLA AYDINLI 2. ETAP 1. BÖLGE (Teknik Yapı)	125.318,76	04.10.2010	48.622.204,50	153.600.000,00	Yapı Ruhsatları 103/1 Parselin 25.10.2011, 103/4 Parselin 30.12.2011, 104/1 Parselin 10.02.2011 Tarihlerinde alınmış olup, diğer parseller için çalışmalar devam etmektedir.
EVORA İSTANBUL PROJESİ (TUZLA AYDINLI 2. ETAP 2. BÖLGE) (TEKNİK YAPI)	125.066,79	04.10.2010	48.403.843,02	163.903.000,00	102/1 ada/parselin yapı ruhsatı 09.01.2012 tarihinde alındı. Diğer parsellerin 10.10.2011 tarihinde yapı ruhsatı alındı
DİKİLİTAŞ PROJESİ (ESKİ LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ) (AŞÇIOĞLU - OFTON - MEYDANBEY)	22.059,51	11.02.2008	230.118.122,39	388.173.715,74	Yapı ruhsatı alınmadı
BATIŞEHİR PROJESİ (Sultangazi Habipler İstoç Gelir Paylaşımı İşi) (EGE YAPI - ARTCON - EPP)	165.326,57	19.09.2008	351.679.655,04	424.000.000,00	Yapı ruhsatı alındı
SPRADON VADI EVLERİ (İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2. BÖLGE PROJESİ) (KUZU GRUP)	41.909,85	21.09.2011	41.950.000,00	56.878.380,60	Yapı ruhsatı alındı
ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP PROJESİ (AKDENİZ İNŞAAT)	208.867,66	30.09.2010	549.414.999,92	1.153.750.000,00	Yapı ruhsatı alındı. 02.03.2012 (A,B,C,D Bloklar)
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	1.684.280,38		2.177.240.582,78	4.548.488.837,45	
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 HOLDING - İHLAS YAPI)	60.085,38	40.372,00	35.185.033,90	53.152.783,77	Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (EPP)	15.103,39	40.662,00	9.311.564,51	17.286.821,86	Yapı ruhsatı alındı
UNIKONUT PROJESİ (İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM PROJESİ) YENİ DOĞUŞ	24.506,00	40.645,00	14.188.000,00	25.421.558,91	Yapı ruhsatı alındı
İSPARTAKULE 2. BÖLGE 4. KISIM (ARTAŞ - EPP - REDİ)	40.476,00	39.965,00	24.808.905,49	46.293.470,30	Yapı ruhsatı alındı
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	140.170,77		83.493.503,90	142.154.634,84	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			2.260.734.086,68	4.690.643.472,29	
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	109.933.627,38	Yapı ruhsatı alındı	
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (ÖZÜLKE - MAKSEM ORT.GİR.)	85.856,26	30.09.2010	83.886.212,80	Yapı ruhsatı alındı	
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ, BALPA ORT.GİR.)	48.764,46	30.09.2010	22.371.274,49	Yapı ruhsatı alındı	
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (KOÇOĞLU İNŞ. - KUR İNŞ. ORT.GİR.)	53.966,20	05.01.2010	54.202.346,76	Yapı ruhsatı alındı	
KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 1 ETAP KONUT PROJESİ (MAKRO İNŞAAT)	63.242,70	12.05.2010	47.570.310,02	Yapı ruhsatı alındı	
KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 2 ETAP KONUT PROJESİ (YENİ SARP İNŞAAT)	93.180,30	04.06.2010	66.760.685,33	Yapı ruhsatı alındı	
KİK PROJELERİ TOPLAMI	431.056,92		384.724.456,78	-	
PROJELER TOPLAMI	2.255.508,07		2.645.458.543,46	4.690.643.472,29	

EK-6
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.03.2012)

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M ²	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
MİSİSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	695,09	01.04.2009, 27.05.2010	1.868.000,00	31.12.2011	1.897.500,00	
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2011	12.378.000,00	
KARŞIYAKA 2 ADET SOSYAL TEŞİS	2	2.087,00	31.05.2000	7.079.344,76	17.02.2012	3.000.000,00	
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	150	22.643,20	18.03.2010, 30.03.2010	16.197.143,53	31.12.2011	18.137.200,00	
SİLVİRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	440	69.092,55	15.06.2010	53.563.926,61	28.02.2012	58.713.000,00	
MAVİŞEHİR PELIKAN EVLERİ	76	10.994,98	03.06.2009	24.605.000,00	31.12.2011	26.293.300,00	
SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	104,25	30.12.2010	288.118,81	31.12.2011	240.000,00	
AYDIN-DİDİM KOCAHARIP MEVKİİ 13710	1	234,44	20.12.2010	197.141,75	31.12.2011	214.500,00	
NOVUS RESIDENCE PROJESİ	4	697,50	26.01.2010	4.187.000,00	31.12.2011	4.192.500,00	
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	183	21.879,70	31.12.2010	12.314.677,71	31.12.2011	79.428.600,00	İskan ruhsatları alınmamıştır.
SPRADON QUARTZ PROJESİNDE YER ALAN BÖLÜMLER	9	638,77	22.09.2011-29.09.2011	2.178.630,81	31.12.2011	1.967.768,83	
LÜLE BURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	31,50	31.12.2011	68.000,00	31.12.2011	58.000,00	
BİNALAR TOPLAMI	872	131.612,26		125.801.377,80		206.520.368,83	

EK-7

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2012)

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	31.12.2011	305.934.714,22	
ÜMRANIYE'DE 2 ADET ARSA (1 Parselde Ümraniye 1. Etap)	44.133,38	01.11.2005	29.276.524,23	31.12.2011	127.862.165,00	
ÇORLU'DA 12 ADET ARSA	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	15.468.289,27	31.12.2011	33.467.784,55	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI MAHALLESİNDE 2 ADET ARSA	150.622,60	01.10.2007 - 30.03.2011	31.049.595,38	31.12.2011	56.264.000,00	
UMURBEY MAHALLESİNDE ARSA	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2011	12.258.000,00	
ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA	366.632,25	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2011	90.309.288,86	
KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA'DA 10 ADET PARSEL	175.350,69	25.02.2008	24.226.370,58	31.12.2011	52.467.986,29	
FİRÜZKÖY İSPARTAKULE'DE 10 ADET ARSA	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.12.2011	251.007.340,00	
SULTANBEYLİ'DE 9 ADET ARAZİ	56.938,80	13.03.2007	17.337.867,65	31.12.2011	20.596.996,88	
GÜZELLER'DE 34 ADET PARSEL	190.589,09	21.03.2007	45.092.362,24	31.12.2011	53.167.577,62	
ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA	17.911,79	31.05.2000	7.131.240,58	31.12.2011	2.704.260,23	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE'DE VE HOŞDERE FİLTEPE MAH. 31 ADET ARSA	1.329.137,87	14.06.2011 - 06.10.2011	350.990.006,86	31.12.2011	437.415.011,83	
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSALARI	500.189,29	02.03.2011	225.958.000,00	29.03.2012	252.910.000,00	
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ MAHALLESİNDE 36 ADET ARSA	342.350,01	01.07.2007 - 03.05.2011	354.719.394,57	31.12.2011	371.366.150,97	
KASTAMONU'DA İKİ ADET ARSA	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2011	71.839,74	
ATAŞEHİR İSTANBUL 3391/9 ADA PARSEL DE 1 ADET ARSA	6.704,02	28.11.2011	0,01	08.03.2012	10.860.000,00	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ MAHALLESİNDE 3 ADET ARSA	16.158,31	07.03.2012	8.967.000,00	17.02.2012	9.610.000,00	
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI	5.475.608,27		1.668.213.607,28		2.088.273.116,19	

EK - 8 SÖZLEŞMELERE GÖRE İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU

S. NO	PROJE ADI	İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU	
		YER TESLİMİ / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	MY TOWERLAND	28.03.2006	01.10.2012
2	ŞEHRİZAR KONAKLARI	07.09.2007	22.06.2012
3	VARYAP MERİDİAN	10.06.2008	11.05.2012
4	ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ	07.10.2008	03.04.2012
5	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	16.12.2008	26.05.2013
6	MY WORLD EUROPE	01.03.2010	18.02.2014
7	METROPOL İSTANBUL	22.04.2010	21.04.2014
8	ELİTE CITY	12.05.2010	16.05.2013
9	SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR	13.05.2010	17.05.2013
10	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	30.07.2010	29.07.2014
11	SARPHAN FİNANS PARK	19.08.2010	23.08.2013
12	MERKEZ KAYAŞEHİR	18.08.2010	22.08.2013
13	1STANBUL	08.10.2010	12.10.2013
14	BATIŞEHİR	08.10.2010	07.10.2014
15	ŞİLİ AYAZAĞA	22.12.2010	21.12.2014
16	SPRADON VADİ	21.01.2011	21.12.2015
17	EVORA İSTANBUL	11.02.2011	03.08.2014
18	EVORA İSTANBUL	11.02.2011	03.08.2014
19	DUMANKAYA MİKS	21.02.2011	25.02.2014

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU

S. NO	PROJE ADI	İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU	
		YER TESLİMİ / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	UNİKONUT	22.10.2010	29.04.2015
2	STUDIO 24	14.06.2010	20.12.2013
3	BİZİM EVLER 4	24.12.2009	17.12.2013
4	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	14.06.2010	20.12.2013

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİK USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU

S. NO	PROJE ADI	İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU	
		YER TESLİMİ / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	24.05.2010	09.11.2012
2	KÖRFEZKENT 2	04.06.2010	03.06.2012
3	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	27.07.2010	26.07.2012
4	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	02.09.2010	18.02.2013
5	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	03.12.2010	29.08.2013
6	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	24.06.2011	31.08.2013
7	GEBZE OKUL	06.12.2011	31.08.2012