

**EMLAK KONUT
GYO. A.Ş.**

MART 2013

**FAALİYET
RAPORU**



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 -31.03.2013 TARİHLERİ
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

Fihrist

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	2
Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı	5
Vizyon ve Misyon	7
Emlak Konut'un Stratejisi	8
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	9
İş Modelleri	10
Gelir Paylaşımı	10
Kamu İhale Kanunu Modeli	15
Yönetim ve Denetim Kurulları	18
Yönetim Kurulu	18
Denetim Kurulu	20
Üst Düzey Yönetim	21
Kurumsal Yönetim ve Komiteleri	22
Kurumsal Yönetim Komitesi	22
Denetim Komitesi	23
Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi	24
Yönetim Kurulu Faaliyetleri	25
Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	25
Genel Kurul Bilgileri	27
Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	29
Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:	30
Piyasa Riski:	30
Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski:	32
Operasyonel Risk:	32
Stratejik ve Dış Çevre Riskleri:	32
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	34
Bilgilendirme Politikası	36
Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi	37
Özel Durum Açıklamaları	38

İÇİNDEKİLER

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi	38
İnsan Kaynakları ve Politikası	41
Personel Yapısı	42
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri	43
Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası	44
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	45
İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi	46
Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	46
Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	50
Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	54
Gayrimenkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi	56
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	60
Kiraya Verilen Gayrimenkuller	60
Bağımsız Ünite Satışları	61
Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	63
Güncel Projelerimiz	63
Varlıkların Ekspertiz Değerleri	63
Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	63
Portföy Sınırlamaları	63
Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler	64
İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	64
Hisse Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri	64
Özet Mali Bilgiler	67
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler	70
Bağımsız Denetim Şirketi	70
Ekspertiz Şirketleri	70
Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması	70
YMM	70
Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması	70
Kentsel Dönüşüm Proje ve Tasarım Danışmanlığı	70

İÇİNDEKİLER

Ekler	71
1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar	71
2. Varlıkların (Proje-Bina-Arsa) Ekspertiz Raporları Özeti	71
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri	71
4. Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar Özet Tablosu	71
5. Bina Stokları Özet Tablosu	71
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu	71
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu	71
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi	71

Tablo ve Grafikler

Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	9
Proje Durum Grafikleri.....	12
Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri.....	13
İhale Edilen Gelir Paylaşımı Projeleri.....	14
Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı	17
İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi	40
IMF Verilerine Göre Büyüme Oranı ve Tahminleri (Gelişmiş-GOE)	47
2013 Yılına İlişkin Büyüme Tahminleri.....	48
Gelişmekte Olan Ülkelere Yönelik Sermaye Akımları (milyar USD)	49
Türkiye ve Seçilmiş Ülkelerin Kredi Derecelendirme Notları.....	49
Belirlenmiş Ülkelerin GSYH Büyümesi.....	51
GSYH Artışı (%).....	52
Cari İşlemler Dengesi (TÜİK ve T.C.Ekonomi Bakanlığı verileri)	53
3 Aylık İnşaat Sektörü ve Üretim Endeksleri.....	55
Ülkelerin Demografik Profili	56
Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler	58
Sektörel Güven Endeksleri.....	59
Kiraya Verilen Gayrimenkuller.....	60
Bağımsız Ünite Satışları	61
Bir Yıllık Hisse Performansı	64
01.01.2013 – 31.03.2013 Tarihleri Arası Hisse Performansı	65
Bir Yıllık Hisse Hacimi.....	65
BİST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl)	66
Yıllık Bazda Finansal Veriler	67
Dönem Bazında Finansal Veriler	68
Finansal Rasyolar	69

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları



Değerli Ortaklarımız,

Sektörümüz ve şirketimiz için çok sayıda köklü ve yenilikçi adımın atıldığı 2012 yılını geride bıraktık. 2012 yılını, 9209 adet bağımsız ünite satışı ve 2011 yılına göre %7'den fazla arttırdığımız ve 3,45 milyar Türk Lirası'na ulaşan, gerek Şirketimiz gerekse sektörümüz açısından geleceğe yönelik umut verici bir satış toplam geliri ile sonlandırmış bulunmaktayız.

2013 yılının ilk çeyrek döneminde ise, Şirketimizi kendi alanında dünya ligine çıkartacak ve uluslararası platformda ses getirecek boyutta projelere imza atabilmemize olanak sağlayacak olan bir "Halka Arz" sürecini de, heyecanla ve şevkle başlatmış bulunmaktayız. Bu noktada, süreci de başarılı bir şekilde tamamlamak adına gerekli olan tüm çalışmaları hızla yerine getirmekteyiz.

Bunun yanında, olağan şirket faaliyetlerimiz de ivme kazanarak devam etmektedir. Son çeyrek dönemimizde, Şirketimiz bakımından öne çıkan gelişmeleri de sizlerle paylaşmaktan mutluluk duymaktayım. Bu faaliyetler kapsamında, İstanbul ili Şişli Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında yapımı devam etmekte olan

Kuasar İstanbul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin satışını, KDV Hariç 935.276.508,47 TL (KDV Dahil 1.032.724.890,00 TL) toplam satış tutarı üzerinden tamamlamış bulunmaktayız. Yine ilk çeyrek içerisinde, Şirketimiz mülkiyetindeki İstanbul Finans merkezinde yer alan İstanbul İli Ümraniye ilçesi 3328 ada 10 parselde kayıtlı arsamızın da, T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260.000.-TL. bedel üzerinden satışını gerçekleştirdik.

Geçen yılsonuna doğru, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şirketimiz arasında imzalanan ve stratejik bir öneme sahip olan İşbirliği Protokolü kapsamında tohumları atılan ve İstanbul'un kent planlaması anlamında önümüzdeki on yıllarına damga vuracak çalışmaların ilk aşamasında da ciddi bir mesafe kat etmiş bulunmaktayız. Bu çerçevede, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Rezerv Alan" olarak belirlenen bölge ile ilgili, kısa, orta ve uzun vadeli tüm fiziksel ve sosyal gereksinimlerin de gözetildiği modern bir planlama sürecini de başarı ile yürütmekteyiz. Planlama sürecinde de hem o bölgede yaşayacak vatandaşlarımızın hem de çevresel hassasiyetlerin azami ölçüde dikkate alındığının da altını çizmekte fayda görmekteyiz.

GENEL MÜDÜRÜMÜZÜN YORUMLARI



Umuyoruz ki, “Yeni Şehir” ve yine Şirket olarak etkin rol aldığımız “İstanbul Finans Merkezi” projelerinde, gerek devlet kurumları ve Emlak Konut GYO A.Ş. gerekse özel sektörün oluşturacağı sinerjiyle, İstanbul şehrini bölgesinde ve ilerleyen yakın gelecekte de dünyada hatırı sayılır bir gayrimenkul çekim merkezine dönüştürmek için, Şirketimizin tüm tecrübe, bilgi birikimi ve potansiyelini kullanma konusunda gayretliyiz.

Sözlerimi bitirirken, Şirketimiz Emlak Konut’un tüm 2012 yılı ve 2013 ilk çeyrek döneminde elde ettiği başarılarla yaptıkları katkılardan ötürü, Yönetim Kurulumuza ve tüm çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım. Kurumumuz hissedarları için katma değer oluşturmayı sürdürürken, başarı hikâyelerimizin üstüne yenilerini eklemeye; iş kollarımızı büyütmeye ve yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ve heyecanımızla devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Murat Kurum



Şirket Tanıtımı

- 1953 yılında kurulan Emlak Konut GYO A.Ş. Türkiye de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir. Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmektedir.
- 60 yıldır sürekli yenilenen yönetim anlayışı ve kurum kültürü ile tüm menfaat sahiplerinin güven duyduğu bir kurum haline gelmiştir.
- Şirketimiz uzun yıllarda yarattığı marka değeri ile gayrimenkul sektöründe standartları daima yukarıya çekecek bir yönetim anlayışına sahiptir. Özellikle inşaat sistemleri, tasarım, çevreye duyarlılık ve iş yapım şekilleri ile lider ve örnek model olma görevini, sosyal bir bilinçle yerine getirmektedir.
- Ana hissedarı TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye’de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.
- Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Bu konularda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana amacımızdır. Bununla birlikte sektördeki öncü rolümüzün verdiği bilinçle, bir Türk Şirketi olarak konuyla ilgili, olası küresel gelişmeleri de dikkatle takip etmekteyiz.
- Şirketimizin 2.500.000.000TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu’nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket’in %25 oranındaki hissesine karşılık gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem görmeye başlamıştır. Şirketimiz Borsa İstanbul’un BIST 30, BIST 100, BIST GYO., endekslerine dâhildir.

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI



Şirket Faaliyet Konusu ve Amacı

- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ,Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.
- Şirketimiz, Yüksek Planlama Kurulu’nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nın, 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. 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 dönüştürüldükten sonra ilgili mevzuat hükümlerince hareket etmektedir.

ŞİRKET FAALİYET KONUSU VE AMACI

- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştirak konusu; Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
- Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari üniteler, eğitim birimlerini, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştirak etmektedir. Şirketimiz, SPK'nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

Şirketimizin iletişim bilgileri aşağıdadır:

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

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

Tel : 0216 579 1515

Faks 1 : 0216 579 1699

Faks 2 : 0216 456 4875

e-posta : info@emlakkonut.com.tr

Web Adresi : www.emlakkonut.com.tr

STRATEJİK PLAN VE ANA YÖNETİŞİM HEDEFLERİMİZ

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

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

Vizyon

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

Misyon

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

EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

ORTA VE ÜST ORTA GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	• Türkiye'deki ekonomik kentleşme gibi mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak • Üst orta ve orta gelir seviyesine sahip kesim için konut geliştirmeye devam etmek • Yeni gelişmekte olan bölgelere yatırım yapmak
DAHA FAZLA KONUT GELİŞTİRMEK İÇİN ARSA TEMİN ETMEK	• TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek - ihale süreci olmaksızın arsa alabilme ve - Emlak Konut tarafından geliştirilmeye en uygun arsalarla erişim imkanı • TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etmek • İhtiyaç olması halinde üçüncü kişilerden de arsa satın almak
MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK	• Devam eden işlerden sağlanak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek • Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek

Hedefimiz, Türkiye'nin lider gayrimenkul geliştirme şirketi konumunu devam ettirmek ve ileriye götürerek küresel gayrimenkul şirketi olmaktır. Şirket misyonu ve vizyonumuzda belirlediğimiz söz konusu amaca ulaşmak amacıyla sürekli iyileştirilen yönetim anlayışı şirketimizin ana kuralı olmuştur.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

TİCARET ÜNVANI / ADI SOYADI	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	Nama	253.369.919,00	25.336.991.900
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	77.648,63	7.764.863
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	695,63	69.563
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	8,95	895
Veysel Ekmen	B	Hamiline	0,01	1
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	0,01	1
Volkan Kumaş	B	Hamiline	0,01	1
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	B	Hamiline	89.683,73	8.968.373
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	625.000.000,00	62.500.000.000
		Toplam	2.500.000.000,00	250.000.000.000

İŞ MODELLERİ

Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Şirketimiz faaliyet konusundaki işlerin yürütmesi esnasında uyguladığı iş modellerinin işleyişi ve karşılaştırması aşağıda yapılmıştır.

- Emlak Konut GYO A.Ş.’nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir. Bu modeller sürekli iyileştirme anlayışında geliştirilip uygulanmaktadır. Yöntemlerimiz hem finansal hem de inşaat aşamasını kapsayıp sürecin sağlıklı bir biçimde tamamlanmasını hedeflediğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.
- Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet, risk kontrolü gibi içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri, sağlığı, denetimi açısından da önemli bir katkı sunmaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş., iki iş modeli altında projelerini geliştirmektedir. Birincisi “**Gelir Paylaşımı Modeli (GPM)**”, ikincisi ise ‘**Kamu İhale Kanunu Modeli (KİK)**’dir.
- Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları TOKİ’den, Emlak Bankası’ndan aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay verildiğinde eklenir.
- Şirketimizin 60 yıldır büyük bir özenle oluşturageldiği marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

Gelir Paylaşımı

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

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

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

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



İŞ MODELLERİ

Arsanın Tedariki

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

Yüklenicinin Yükümlülükleri

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

Riskin Devri

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

Gelirler

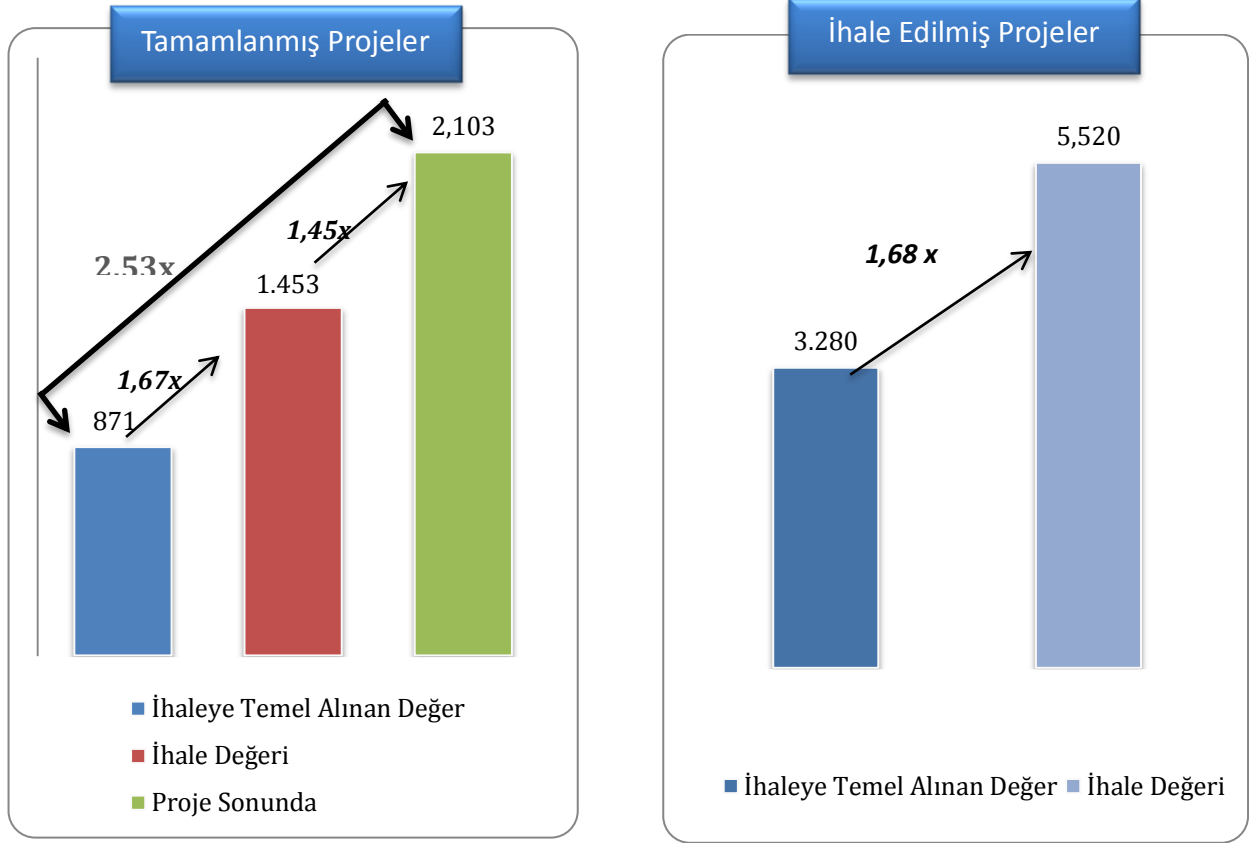
- Yüklenici **Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye asgari seviyede bir gelir garanti eder. Bu gelir, proje geliştirilecek olan arsanın, ihale edilmeden önce yaptırılan ekspertiz değeri kadar veya üzerindedir.**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2013 yılı birinci çeyrek içerisinde gerçekleştirdiği Gelir Paylaşımı ihaleleri bilgileri şöyledir;

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

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

Proje Durum Grafikleri



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

İŞ MODELLERİ

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri

Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	PROJE SONUNDA
ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.749.104
KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	181.443.067
IDEALIST KENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.006.598
AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	219.096.845
KÖRFEZ KENT 1	11.380.501	15.254.000	16,00	17.260.313
UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	214.907.275
MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	472.806.724
SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.945.970
NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
MİSSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	12.000.000	67.515.000	38,58	87.123.867
ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.646	10.065.000	30,50	13.624.442
BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	50.466.805
ERGENE VADİSİ	23.935.425	31.000.000	25,00	41.613.162
SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	127.463.845
İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.018.110
ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	69.629.262
	870.811.283	1.453.330.000		2.102.848.738
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)			34,44	

İhale Edilen Gelir Paylaşımı Projeleri

Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00
ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00
VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15
PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00
MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50
1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00
SOYAK PARK APARTS - SOYAK EVO STAR	72.904.525	102.312.000	26,10
SARPHAN FİNANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50
BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00
METROPOL İSTANBUL	245.292.498	500.971.500	43,15
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50
SPRADON VADI	50.291.820	50.310.000	26,00
EVORA İSTANBUL & EVORA İSTANBUL MARMARA	96.510.000	317.503.000	32,00
DUMANKAYA MİKS	45.442.000	82.502.500	30,50
KUASAR İSTANBUL	237.485.823	360.183.178	50,00
BAHÇETE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00
BULVAR 216	10.860.000	52.200.000	36,00
SARIYER ZEKERİYAKÖY *	252.910.000	475.687.500	32,25
KARTAL*	214.045.000	534.000.000	40,00
	3.279.942.883	5.519.945.678	
Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)			35,51

Kaynak : Şirket verileri

* Sözleşmesi 19.07.2012 tarihinde imzalanan Sarıyer Zekeriyaköy projesi için inşaat izni henüz alınmamıştır.

* Sözleşmesi 04.02.2013 tarihinde imzalanan Kartal projesi için inşaat izni henüz alınmamıştır.

ŞPTG : Şirket Payı Toplam Geliri

ŞPGO : Şirket Payı Gelir Oranı

Kamu İhale Kanunu Modeli



Bu modelde de gelir yaratma, finansal ve finansal olmayan faydayı şirket açısına artırma çabası güdülse de hedeflenen sosyo-ekonomik gelir grup daha çok orta-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.

İŞ MODELLERİ

- 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.

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

Emlak Konut 2004 yılından bu yana 13 Kamu İhale Kanunu Modeli Konut projesinin ihalesini gerçekleştirmiştir. Bu projelerin 9 tanesi tamamlanmıştır ve diğer 4 proje için inşaat çalışmaları devam etmektedir. Tamamlanan 9 KİK projesinde toplam 4903 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmiştir. Tamamlanan Kamu İhale Kanunu Projelerinin ana dökümleri şöyledir; Körfezkent 2, Gebze Emlak Konutları 1, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Selimpaşa Emlak Konutları, Burgazkent, Lüleburgaz Çarşı, Yıldızkent 1, Yıldızkent 2 ve Yıldızkent 3 projeleridir. Devam eden 6 KİK projesinde toplam 5694 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmektedir. Yapı ve inşaat imalatlarına devam edilmekte olan Kamu İhale Kanunu Konut Projelerinin isimleri; Tuzla Emlak Konutları 1, Tuzla Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 2, Alemdağ Emlak Konutları, Sultanbeyli Emlak Konutları ve Körfezkent 3 olarak onaylanmıştır.

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

Kamu İhale Kanunu Modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek olan bir diğer proje **“Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi”** ihalesi 26.02.2013

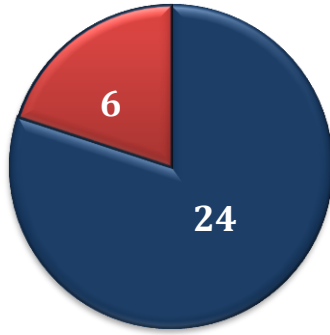
İŞ MODELLERİ

tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında 776 adet konut ve 98 adet ticari ünite üretilecektir. Proje sözleşmesi Yüklenici "Mustafa Ekşi İnş. San. Tur. Tic. Ltd. Şti. ~ Aydur İnş. Taah. Tic. ve San. Tur. Taş. Hiz. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile 20.03.2013 tarihinde imzalanmıştır ve yer teslimi 25.03.2013 Pazartesi günü yapılmıştır.

"İstanbul Alemdağ Emlak Konutları İnşaatları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İşleri" Projesi kapsamında 21.05.2010 tarihinde yüklenici Depar, Or-na, Uytaş İş Ortaklığı ile imzalanan sözleşme, 54126 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 15.10.2012 tarihinde feshedilmiş ve yeniden yapılan ihale neticesinde Öz-kar İnş. Tic. ve San. A.Ş. ile 27.11.2012 tarihinde yeni bir sözleşme akdedilmiştir.

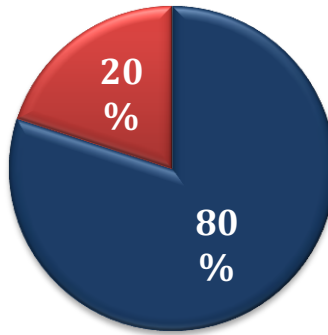
Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı

İş Modeline Göre Projelerin Toplamı



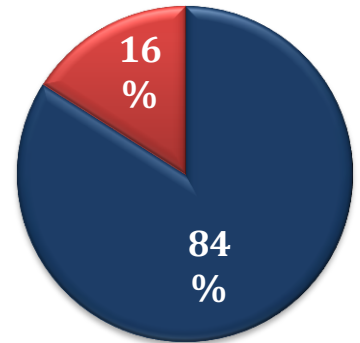
■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

Projeler Toplamı



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

İhale edilen projelerdeki toplam arsa alanı: ~ 2.73 milyon m²



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

Kaynak: Şirket verileri, 31.03.2013 itibariyle

Yönetim ve Denetim Kurulları

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

Önümüzdeki aylarda yapılacak Genel Kurul ile yeni üyeler belirlendiğinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

- Emlak Konut bünyesindeki en üst seviyedeki karar alıcıdır.
- Emlak Konut'un yönetilmesi ve temsil edilmesi, Şirket faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi, pay sahipleri ve Şirket arasındaki ilişkilerin tesisi ve işe alımdan sorumludur.
- Emlak Konut'un faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme'nin maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden sorumludur.
- Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir.
- Yönetim Kurulu, Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Bu üyelerden 3'ü Bağımsız Üyedir.

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

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

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

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

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

YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI

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

YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI

Denetim Kurulu

Denetim Kurulu

- Şirketin faaliyetlerini denetler.
- 3 üyeden oluşmaktadır

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

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

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

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

ÜST DÜZEY YÖNETİM

Üst Düzey Yönetim

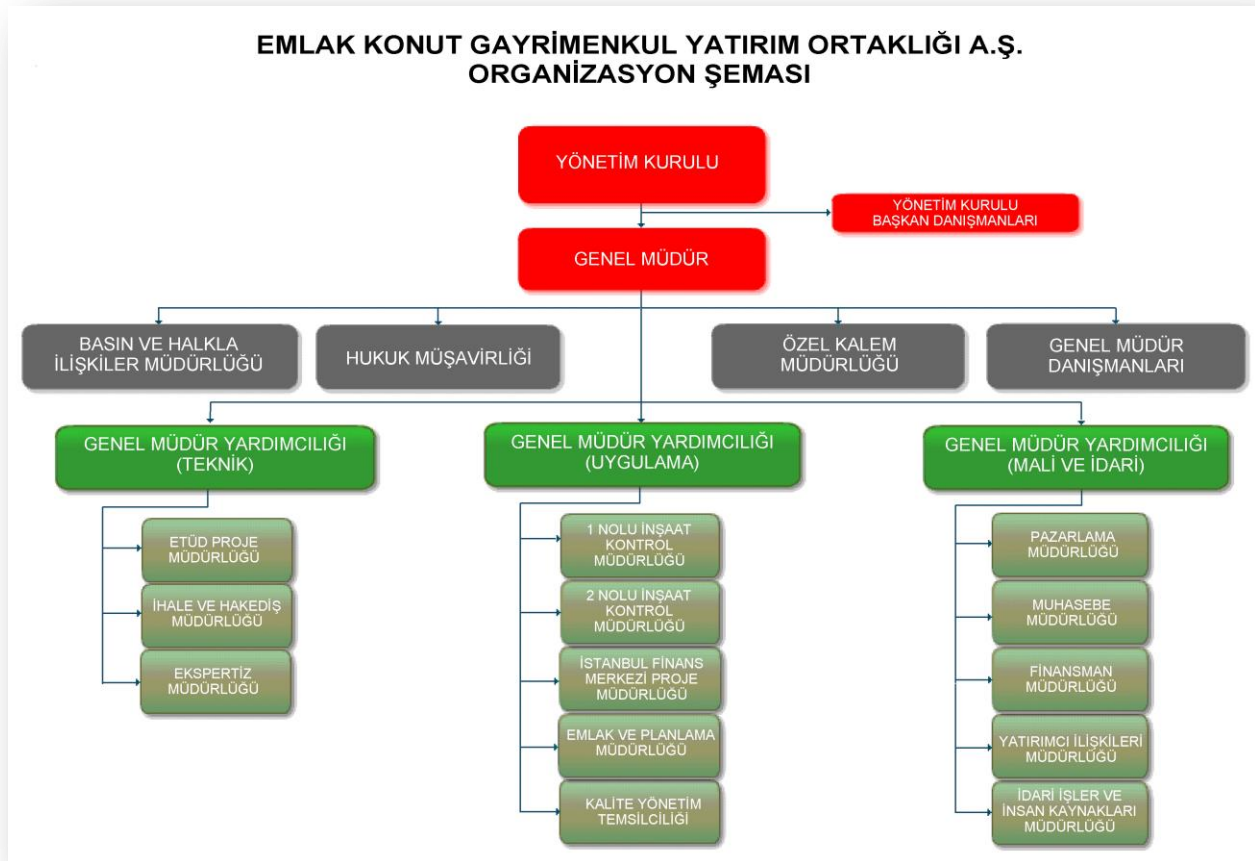
Üst düzey yöneticilerimiz ilgili mevzuat ve iç düzenlemelerden aldıkları yetkiler ile işletmemizin vizyon ve misyonu doğrultusunda hareketle görevlerini ifa ederler. Deneyimli bir kadrodan oluşan üst düzey yönetici ekibimiz, organizasyonumuz içindeki personel ve diğer birimlerle koordineli hareket ederek tüm menfaat sahiplerinin beklentilerini karşılayacak yönetsel kararları almaktadır.

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

Şirketimiz' de Genelge No: 329 ile 01.01.2013'ten geçerli olmak üzere,

- 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten **Hasan SAKA**' nın aynı göreve **asaleten** atanmasına,
- **Muhasebe Müdürlüğü** görevini vekaleten yürüten **Ercan ALİOĞLU**' nun aynı göreve **asalaten** atanmasına karar verilmiştir.

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



KURUMSAL YÖNETİM VE KOMİTELERİ

Kurumsal Yönetim ve Komiteleri

Emlak Konut GYO A.Ş. olarak Sermaye Piyasası Kurumunun yayınladığı Kurumsal Yönetim ilkelerine ve uygulamalarına uyum sağlamayı işletmemiz bünyesindeki ana yönetim faaliyeti esası olarak kabul etmiştir. Bu aşamada organizasyon, ilkeler ve yönetsel çalışmalar olarak ifade edebileceğimiz uyum aşamaları bir süreç halinde hayata geçirilmektedir. Kurumsal Yönetim ilkelerinin ana kuralları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik, Sorumluluk ile ilgili faaliyetlerimiz mevzuatımız değişene kadar eski, mevzuat değiştikten sonra yeni haliyle uygulanmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından, SPK'nın 30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Seri: IV, No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği" kapsamında şirketimizde uyumlaştırma çalışmaları için ön hazırlıklara aynı tarih itibarıyla başlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uyulması gereken kuralları ile ilgili maddeleri hayata geçirilerek uyum sağlanmıştır.

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.

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

Yönetim Kurulumuz faaliyetleri esnasında komite çalışmalarından da faydalanmaktadır. Komitelerin yaptığı çalışmalar ve bunlarla ilgili kararlar Yönetim Kuruluna Öneri olarak sunulmakta son değerlendirme Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır.

Şirketimiz mevzuat gereği kurulan komiteler ve üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEN	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

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

KURUMSAL YÖNETİM VE KOMİTELERİ

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 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 EKMEN**, Yönetim Kurulu Üyesi **Ali Seydi KARAOĞLU** ve Yönetim Kurulu Üyesi **Mehmet Ali Kahraman**'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Veysel EKMEN 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, karar verilmiştir.

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**' ve '**Ücret Komitesi**' olarakta görev yapmaktadır.

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

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

Denetim Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEN	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

Şirketimizin 19 Nisan 2012'de yapılan genel kurulunu takiben, mevzuata uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Oluşturulması, Görev ve Çalışma Esaslarının Belirlenmesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinin atanması hakkında. 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 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,

KURUMSAL YÖNETİM VE KOMİTELERİ

3. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Veysel EKMEN**, Yönetim Kurulu Üyesi **Ali Seydi KARAOĞLU** ve Yönetim Kurulu Üyesi **Mehmet Ali Kahraman**'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Veysel EKMEN**'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine, karar verilmiştir.

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

Komitelerin görev ve çalışma esasları, üyeleri ve üyeleri ile ilgili detaylı bilgiler internet sitemiz ve KAP da da mevcuttur.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

İsim	Görevi	Seçildiği Tarih
Veysel EKMEN	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

Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 11 Mart 2013 toplantı tarihi, 15-030 sayılı kararı ile; Şirketimiz Yönetim Kurulu Toplantısında; 22.02.2013 tarih 28567 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri IV, No:56) de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (seri IV, No:63)" gereğince ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun m.378'de gözetilerek;

1. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'i uyarınca Yönetim Kurulu bünyesinde görev yapmak üzere Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nin oluşturulmasına,
2. Madde (1) kapsamında oluşturulan Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'ne ilişkin olarak işbu Yönetim Kurulu kararı ekinde bulunan Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Görev ve Çalışma Esasları'nın kabulüne,
3. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi'nde görev almak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Veysel EKMEN** Yönetim Kurulu Üyesi **Ali Seydi KARAOĞLU** ve Yönetim Kurulu Üyesi **Mehmet Ali KAHRAMAN**'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Veysel EKMEN** 'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine,
4. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi 'nin görev ve çalışma esasları ile üyelerinin KAP ve şirketimiz internet sitesi aracılığı ile kamuoyuna açıklanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

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

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

01.01.2013 - 31.03.2013 tarihleri arasında **38** 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.

Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2013 ile 31.03.2013 tarihleri arasında ana sözleşmemizde değişiklik yapılmamıştır. 2012 senesinde yapılan değişiklikler hakkında ise 2012 Yıllık Faaliyet Raporumuzda bilgi verilmiş ve kap.gov.tr adresinde duyurulmuştur.

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından 05.04.2013 tarihinde alınan karar doğrultusunda ;

Şirketimizin, devam eden projeler ve "İşbirliği Protokolü" gereğince yapacağı yatırımların parasal boyutu birlikte değerlendirildiğinde Şirketimizin ilave mali kaynağa ihtiyaç duyacağı düşüncesi hâsıl olmuştur. Bu ilave mali kaynağın Şirketimizin mevcut sermayesinin artırılarak, artan sermayenin halka arzından sağlanmasının şuan itibariyle en uygun yöntem olacağı düşüncesi ile Esas Sözleşmemizin 8. Maddesine istinaden, Şirketimizin 2.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayemizin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

Söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu hamiline payların İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (veya değişimin

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

tamamlanması halinde Borsa İstanbul A.Ş.) işlem gören nitelikte ihraç edilmesine ve ihraç edilen bu payların tamamının mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ulusal ve uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine,

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

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

Çıkarılmış / Ödenmiş Sermayemizin 2.500.000.000,00 TL'den 3.800.000.000,00 TL'ye artırılmasına ilişkin Taslak İzahname, Seri: I, No: 40 sayılı Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17'nci maddesi ve sair Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerinin öngördüğü koşullar çerçevesinde kamuya açıklanmaktadır. Taslak izahname SPK tarafından henüz onaylanmamış olup, SPK onayını takiben kesinleşen izahname yasal prosedürüne uygun olarak ayrıca ilan edilecektir. Taslak İzahnamemiz 16.04.2013'te KAP'ta açıklanmıştır.

Bu halka arz neticesinde elde edilecek olan mali kaynak doğrudan planlanan projelerimizde değerlendirilecektir.

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

Şirketimiz esas sözleşmesinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na uyumlu hale getirilmesi maksadıyla işbu Yönetim Kurulu kararı ekinde yer alan şekilde, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 28, 31 inci maddelerinin tadil edilmesine, 20 ve 21inci maddelerin esas sözleşme metninden çıkartılmasına ve bu maddelerden sonraki maddelerin numaralarının bu surette takip edecek şekilde değiştirilmesine; Şirketimizin tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, esas sözleşme değişikliğine ilişkin olarak T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınmasına; esas sözleşme tadili için gerekli tüm izinlerin alınması ve esas sözleşme tadili işlemlerinin tamamlanması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul Ticaret Sicili, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ve sair diğer tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gereken tüm başvuru, işlemler ve izinlerin alınmasını müteakip yasal işlemlerin tamamlanması dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, ilgili tüm evrakı, işlemleri ve muameleleri müzakere, tanzim, imza ve ifa etmek üzere bu bilgi ve belgelerin takibi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine, karar verilmiş olup 11.04.2013 tarihi itibari ile uygun görüş alınması maksadıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Genel Kurul Bilgileri

2011 yılı Genel Kurulu ile ilgili süreç Sermaye Piyasası Kurulunun yıl sonun da Kurumsal Yönetim İlkelerinde yaptığı değişikliklerin hayata geçirilmesi amacıyla mevzuata uygun olarak 19 Nisan 2012 yılında gerçekleştirilmiştir.

Şirketimiz Ortakları 2012 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı, 08 Mayıs 2013 Çarşamba günü saat 09:00'da Atatürk Mah., Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza 11/B, Ataşehir, İstanbul adresinde ve A Grubu İmtiyazlı Pay Sahipleri Özel Kurulu 08 Mayıs 2013 Çarşamba günü saat 10:30'da Atatürk Mah., Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza 11/B, Ataşehir, İstanbul adresinde aşağıdaki gündem maddelerini görüşmek üzere yapılacaktır.

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

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik (EGKS)" ve 29 Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurula şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir. Ancak kimlik ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesi hususunda kısıt öngören Sayın Ortaklarımızın Genel Kurul Pay Sahipleri Listesinde yer almak istemeleri durumunda, kimliklerinin ve hesaplarındaki payların Şirketimize bildirilmesi yönünde hesaplarının bulunduğu aracı kuruluşlara başvurmaları ve en geç Genel Kurul gününden bir gün önce saat 16:30'a kadar söz konusu kısıtı kaldırmaları gerekmektedir.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

2012 Faaliyet Yılına ait Yönetim Kurulu ve Denetçiler Raporları ile Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Esas Sözleşme tadili, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ile Faaliyet Raporu ve ekinde Kurumsal Yönetim ilkeleri Uyum Raporu ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezi'nde, Şubelerinde, www.emlakgyo.com.tr adresindeki Şirket internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul sisteminde Sayın Pay Sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulacaktır.

Genel Kurul Gündemi ise;

1. Toplantının açılışı, Genel Kurul Başkanlık Divanı'nın seçimi,
2. Genel Kurul Başkanlık Divanı'na toplantı tutanaklarının imzalanması hususunda yetki verilmesi,
3. 2012 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçiler Raporu, ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun özetinin okunması ve görüşülmesi,
4. 2012 yılı faaliyetleri hakkında finansal tabloların hesaplarının okunması, görüşülmesi ve karara bağlanması,
5. Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin 2012 yılındaki faaliyetleri ile ilgili olmak üzere ayrı ayrı ibrasının görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. 2012 yılı faaliyet kârının kullanım şekli, dağıtım miktarı, şekli ve tarihi hakkındaki Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılan bağımsız denetim kuruluşunun seçiminin onaylanması hakkında karar alınması,
8. Şirket Esas Sözleşmesinin 12. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
9. Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin tespiti,
10. 2012 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında bilgi verilmesi ve 2013 yılında yapılacak bağışların sınırının belirlenmesi,
11. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca 2012 yılı içinde üçüncü kişiler lehine verilmiş olan teminat, rehin, ipotekler ve elde edilmiş olan gelir veya menfaatler hakkında bilgi verilmesi,
12. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.7 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
13. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine bilgi verilmesi,
14. Şirket paylarının geri alımı hakkında ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanan program dâhilinde Yönetim Kuruluna yetki verilmesinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
15. Şirketin genel kurullarının çalışma usul ve esaslarının belirlendiği ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan "Genel Kurul İç Yönergesi" hakkında karar alınması,
16. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi.

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

17. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmış olması şartıyla, Şirket Esas Sözleşmesinin ekli tadil tasarısında belirtilen şekilde değiştirilmesi hakkında karar alınması,
18. Görüşler ve kapanış.

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

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.

Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

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

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

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

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

Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi:

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

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

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

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

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

Piyasa Riski:

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

Kur Riski:

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

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

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

Bununla birlikte gerek doğrudan gerekse de dolaylı etkisi nedeniyle kur değişimleri ve hareketleri izlenmektedir.

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.

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

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

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

Kredi Riski:

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

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

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

Bu kapsamda kullandığımız yöntemler ise;

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

Teminatla güvence altına alınmamış müşteriler için risk kontrolü müşterilerin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler(örneğin moralite) dikkate alınarak ilgilinin kredi kalitesi değerlendirilip bireysel

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

kredi limiti ve riski tespit edilmektedir. Kredi süreci sona erene kadar ise kredi limit ve riski dâhilinde durumu izlenmektedir.

Likidite Riski:

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

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

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

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

Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski:

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

Operasyonel Risk:

Operasyonel riskleri aşağıdaki şekilde tanımlayabiliriz;

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

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

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

Stratejik ve Dış Çevre Riskleri:

Stratejik Risk

Şirketimizin stratejik hedefleri üzerinde olumsuz etkiler doğuran, iç ve dış kaynaklı risklerdir (Planlama, İş modeli, İş Portföyü, Yatırım Analizi, Kurumsal Yönetim Riskleri gibi). Emlak Konut GYO A.Ş stratejik hedefleri

YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

çerçevesinde yaptığı planlama ile olası bu tip risklerin en aza indirilmesi için en üst karar alıcılar bazında sürekli gözetim ve değerlendirme yapmaktadır.

Dış Çevre Riski

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

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

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

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.

2012 yılına ilişkin aşağıda belirtilen 18.04.2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile kar payı dağıtımı Genel Kurula teklif edilmişve aynı tarihte KAP'ta kamuoyu bilgilendirilmiştir. Genel Kurulun alacağı karar doğrultusunda işlem yapılacaktır. Karar metni aşağıda belirtilmiştir.

Yönetim Kurulu Karar Tarihi	18.04.2013	
Konunun Görüşüleceği Genel Kurul Tarihi	08.05.2013	
Teklif Edilen Nakit Kar Payı Ödeme Şekli	Peşin	
Pay Grup Bilgileri	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenmesi Teklif Edilen Nakit Kar Payı - Brüt (TL)	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenmesi Teklif Edilen Nakit Kar Payı - Net (TL)
B Grubu,EKGYO(Eski),TREEGYO00017	0,0800000	0,0800000
A Grubu,İşlem Görmüyor(İmtiyazlı),TREEGYO00025	0,0800000	0,0800000
Teklif Edilen Nakit Kar Payı Ödeme Tarihi		
09.05.2013		
Pay Grup Bilgileri	Pay Biçiminde Dağıtılması Teklif Edilen Kar Payı Tutarı (TL)	Pay Biçiminde Dağıtılması Teklif Edilen Kar Payı (%)
B Grubu,EKGYO(Eski),TREEGYO00017	0,000	0,00000
A Grubu,İşlem Görmüyor(İmtiyazlı),TREEGYO00025	0,000	0,00000

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

Bilgilendirme Politikası

Emlak Konut GYO A.Ş de SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekli ile Bilgilendirme Politikası yer almaktadır. İlgili politika şirket internet sayfası ve faaliyet raporu aracılığı ile kamuya açıklanmıştır. Bilgilendirme Politikası ile hangi bilgilerin, hangi yollar ile ve ne sıklıkta hangi yetkililer tarafından açıklanacağı belirtilmektedir. Kamuya açıklanacak bilgiler, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, kolay erişebilir şekilde duyurulmaktadır.

Bilgilendirme Politikamızın Amaç ve Kapsamı:

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 oluşun, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsayacaktır.

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.

Kamuyu Aydınlatma Araçları:

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

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak 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

Yetki ve Sorumluluk

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

Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Emlak Konut GYO A.Ş.' 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. Emlak Konut GYO A.Ş. çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'ne yönlendirirler. Politikanın uygulanması ile ilgili denetim süreci iç denetim tarafından yapılmaktadır.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bünyesinde pay sahipleri ile ilgili Yatırımcı İlişkileri birimi yer almaktadır. Söz konusu birim şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı **Hakan Akbulut**'un (hakbulut@emlakkonut.com.tr) koordinasyonunda faaliyet göstermektedir. Birimin bölüm müdürlüğünü ise **Hasan Vehbi Arslantürk** (harslanturk@emlakkonut.com.tr) yürütmektedir. Yatırımcı ilişkileri bölümünde uzman personel istihdam edilerek paydaşlara ve ilgili kişilere daha iyi hizmet vermeye çalışılmaktadır.

İlgililere yukarıda yer alan elektronik posta adresi dışında; **(0216) 579 15 15** numaralı telefon ve **(0216) 456 48 75** numaralı faks **ayrıca info@emlakkonut.com.tr** elektronik posta adresinden ulaşılabilir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Bölümü ilgili mevzuat ve iç düzenlemeler çerçevesinde çalışmaktadır.

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

- 1 Ocak 2013 – 31 Mart 2013 tarihleri arası; 69'i yerli ve yabancı yatırımcılarla, 11 tanesi de yerli ve yabancı analistlere olmak üzere toplam 80 organizasyon gerçekleştirilmiştir.



Özel Durum Açıklamaları

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

01.01.2013 tarihinden 31.03.2013 (ilk 3 ay) tarihine kadar yapılan özel durum açıklamaları 79 adettir. Üç açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından diğer açıklamalar ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya İMKB tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir. Açıklamaların yasal süreler içinde yapılmasına büyük özen gösterilmektedir.

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

İçsel bilgi, 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 bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir

Diğer taraftan içsel bilgilerin kullanımıyla ilgili kurallara dikkat edilmesine yönelik olarak "içsel bilgilere erişimi olanlar listesi" hazırlanmış ve listede yer alan çalışanlardan, bu bilgileri koruma ve uygunsuz kullanmamalarına yönelik yükümlülöklere vakıf olduklarına ilişkin beyanları alınmış olup, listeye yeni eklenenlerden de beyanlarının alınmasına özen gösterilmektedir.

İçsel Bilgi ve Erişim Listesi

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 bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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

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

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE

İçsel Bilgiye Erişimi Olanların Listesi

YÖNETİM KURULU

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

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 Atas	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 Hak ediş Müdürü
Mustafa Aşıkkutlu	İnşaat Yüksek Mühendisi	1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hasan Saka	İnşaat Yüksek Mühendisi	2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak ve Planlama Müdürü
Hicran Çakmak	Mimar	Etüt Proje Müdürü
Ercan Alioğlu	İşletme	Muhasebe Müdürü
İzzet Gani Karakaya	S.M.Mali Müşavir	Finansman Müdürü
Halil İbrahim Şahin	Ekonomi Mali İşletme İd.	İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü
Özlem Hanoğlu Çelik	İktisat	Basın ve Halkla İlişkiler Müdürü
Hasan Vehbi Arslantürk	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Fatih Kanitoğlu	İnşaat Mühendisi	Ekspertiz Müdürü

İnsan Kaynakları ve Politikası

Emlak Konut GYO A.Ş. olarak insan kaynağımızı şirketimizin en değerli varlıklarından biri olarak görmekteyiz. İşletmemiz kurumsal vizyon ve misyonumuza ulaşmak amacıyla değer yaratmayı amaçlayan bir insan kaynakları politikası benimsemiştir.

Emlak Konut GYO AŞ'nin temel insan kaynakları politikası aşağıda ifade edilmiştir;

- Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte uygun ve yetenekli personel almak,
- Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkânı sağlamak,
- Personelin kişiliğine saygı duymak, tüm hak ve menfaatleri gözetmek,
- Çalışma istek ve arzusunu geliştirici bir iş ortamı, iyi beşeri münasebetler tesisini sağlamak,
- Personeli başarılı olmaya yönlendirmek, eğitim, bilgi ve yeteneğine göre eşdeğer imkânlar sağlamak, başarılı olanları ödüllendirmek,
- Boşalan yönetim kadrolarına öncelikle şirket bünyesi içinden eleman yetiştirmek ve atamak,
- Gereğinden fazla personel istihdam etmemek, personelin bilgi ve becerisine uygun görevde azami verimle çalışmasını sağlamak,
- Bütçe imkânları ölçüsünde, personelin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal hizmet ve yardımlardan bütün personeli faydalandırmak suretiyle şirkette çalışmayı cazip hale getirmek,
- Kadro imkânları dâhilinde yetenekli ve başarılı personele yükselme olanağı ve iş güvenliği sağlamak,
- Personeli ilgilendiren konuları personele zamanında iletmek, görüş ve önerilerinin idareye kolaylıkla bildirmelerini sağlamak amacıyla haberleşme usul ve olanaklarını geliştirmek,
- Etkin bir eğitim plan ve program ile tüm personele kendisini geliştirme (kariyer yapma) imkânı sağlamak.
- Her kademedeki personelin moral ve motivasyonunu en üst düzeyde tutmak.
- Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek amacıyla çalışmalar yapmak
- Personelin çalışma isteklerini geliştirici bir iş ortamı meydana getirmek
- Çalışanlarımızın takım ruhu bilinciyle kurum kültürümüze bağlı olarak çalışmalarını sağlamak.

Personelimizde; etik değerlere bağlılık, yeniliğe ve kendini yetiştirmeye açık olma, uzun soluklu düşünülebilen, takım çalışmasına yatkın, kurum kültürü ve marka değerine önem veren bireyler olması ana hedeflerimizdendir. İnsan Kaynakları ve personel politikamız internet sayfamızda yayınlanmaktadır. Şirket tüm çalışanlarına adil davranılmasını prensip edinmiş olup, din, dil, ırk ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alır. Şirketimize çalışanlara ayrımcılık yapıldığına dair bir şikâyet gelmemiştir.

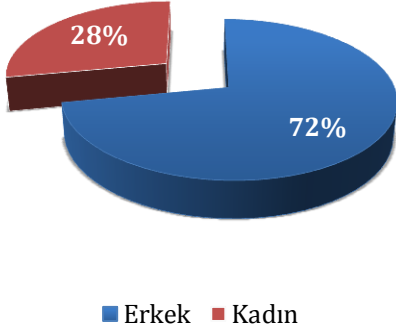
Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket' in Personel Yönetmeliği ile diğer ilgili Yönetmeliklerin' de hükmü bulunmayan hususlarda,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

İNSAN KAYNAKLARI VE POLİTİKASI

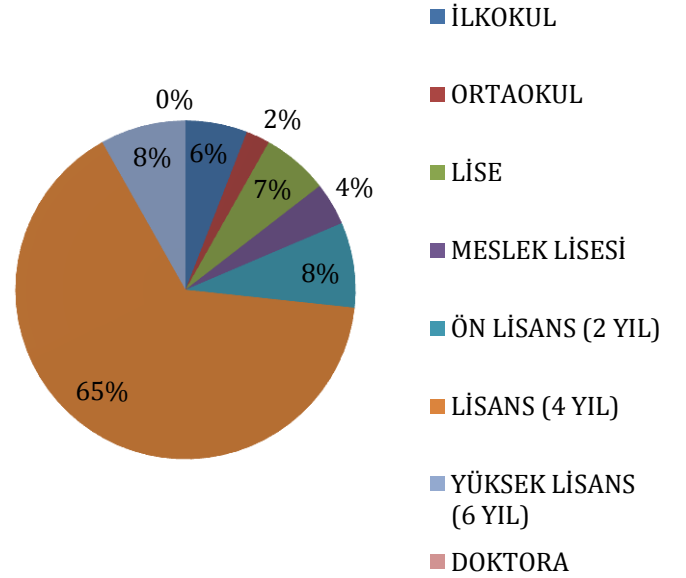
Personel Yapısı

Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanlarımızın %80,66'sı yükseköğrenim görmüştür.

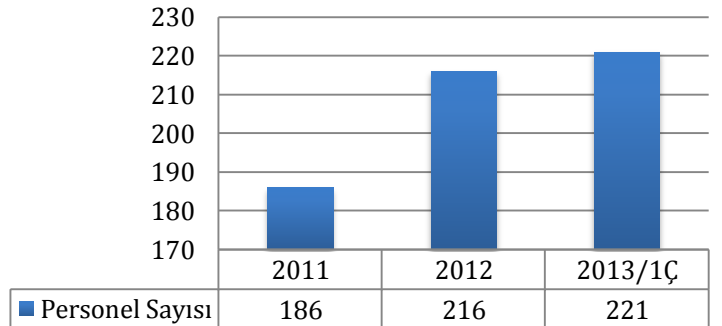
Personel



Personel Eğitim Durumu



Personel Sayısı



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri

Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilir ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınır. Bu amaçla hazırlanan ücret politikası Şirketin internet sitesinde yer alır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz ve bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gereklidir.

Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası

Kurumumuz, çevreye ve temiz enerji kaynaklarına karşı duyarlı bir politika benimsemiş olup bu amaçla karbon salınımının azaltılması için geri dönüşümlü ve doğayı kirletmeyen ürünler kullanılması konusunda çalışmalar yapmaktadır. İşletmemiz kendi bünyesi içinde geri dönüşümü mümkün olan sarf malzemelerini yeniden değerlendirmek için gereken hassasiyeti göstermektedir. İnşaa faaliyetlerinde ise doğaya duyarlı, temiz enerji kaynaklarına dayalı projelerin üretilip model olarak ortaya çıkması içinde alt yüklenicilerle projeler üretmektedir.

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

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

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

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

Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

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

İlgili Faaliyet Döneminin Değerlendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş. gerek sistematik gerekse sistematik olmayan riskleri ve gelişmeleri önceden analiz etmeyi yönetsel bir görev olarak görmektedir. Bu nedenle başta ekonomik gelişmeler olmak üzere sektör ve işletmemizi etkileyen olayların değerlendirilmesi büyük önem arz etmektedir. Şirketimiz sürekli iyileştirme ve yenileme ilkesini benimsediğinden olabilecek risk ve getiri fırsatlarını bu çerçevede analiz edip değerlendirmektedir.

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

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

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

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

Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

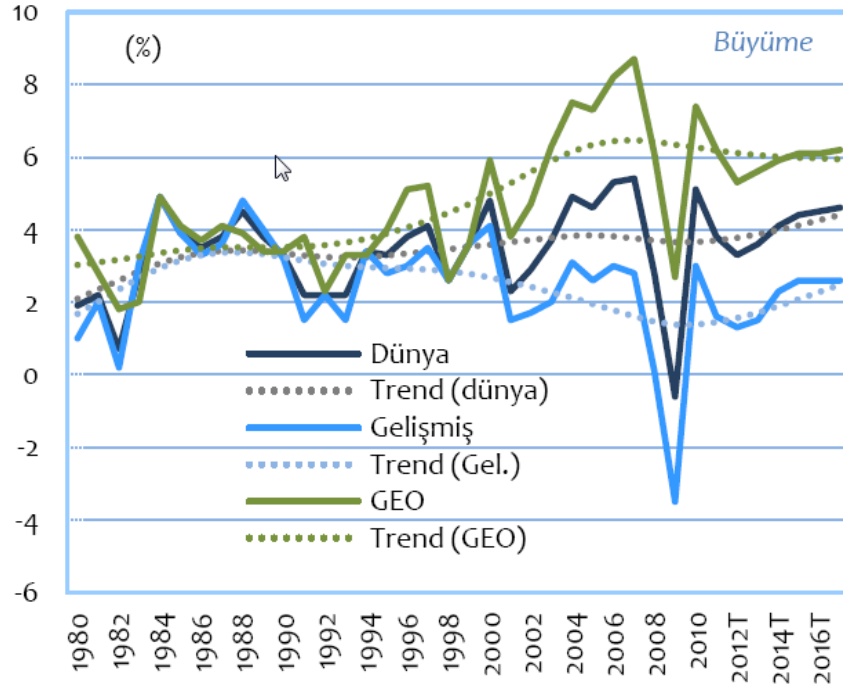
Dünya ekonomisi 2008’de yaşanan ve küresel olarak tüm ekonomileri etkileyen krizin etkilerini halen yaşamaktadır. Kriz ilk yıllardaki yıkıcılığından uzak olsa da batı ekonomilerindeki iyileşme süreci uzadıkça sosyal ve siyasi sorunların gün yüzüne çıkmasına da neden olmuştur. Bunun etkileri de tüketici davranışlarından, üretim süreçlerine kadar her türlü ekonomik değişimde kendisini hissettirmektedir. Krizin ilk yıllardaki yıkıcılığı ve şaşkınlığı atlatılsa da özellikle gelişmiş ülke ekonomilerindeki kırılganlık devam etmektedir. Özellikle AB içindeki sorunlu ülkelerde kriz sadece ekonomik olmaktan çıkıp siyasi ve sosyal bir boyut kazanmıştır.

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

2008 den bu yana ABD Merkez Bankası (FED) ardından Avrupa Birliği Merkez Bankası (ECB) ve son olarak Şubat 2013 de Japon Merkez Bankasının (BOJ) aldığı genişletici para politikası kararları başta finansal piyasalar olmak üzere gayrimenkul piyasalarında da toparlanma yaratmıştır. Ancak, ABD ve diğer 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.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

IMF Verilerine Göre Büyüme Oranı ve Tahminleri
(Gelişmiş-GOE)



Kaynak: IMF

Ekonomik büyüme ve deflasyon, işsizlik gibi sorunlar gelişmiş ülkeler için giderek artan bir tehdit olmakla birlikte gelişmekte olan ülkelerde 2009-2011 yılı oldukça tatminkâr geçmiştir. Başta BRİCT Ülkeleri olarak nitelendirilen Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin, Türkiye gibi ülkelerdeki büyüme oranlarının yüksekliği ve ekonomilerindeki canlılıkla buna güzel bir örnek teşkil etmektedir. Bundan dolayı dünya ekonomisinin küresel olarak pozitif büyümesinde de sözü geçen ülkelerin rolü artmıştır.

Fakat 2012 yılı itibariyle gelişmiş ülkelerden kaynaklı talep azlığı ve BRİCT ülkelerinde kriz sonrası görülen hızlı büyümenin getirdiği sorunlar nedeniyle alınan yavaşlatıcı tedbirler küresel büyümede de düşüşe neden olmuştur. 2013 beklentileri ise yukarıda ifade edilenlerle paralel bir seyir göstermektedir. Euro Bölgesinde resesyonun devamı beklenirken ABD'nin nispeten daha iyi bir ekonomik yapıyla birlikte pozitif büyümesinin devam edeceği öngörülmektedir.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2013 Yılına İlişkin Büyüme Tahminleri

2013 Yılına İlişkin Büyüme Tahminleri

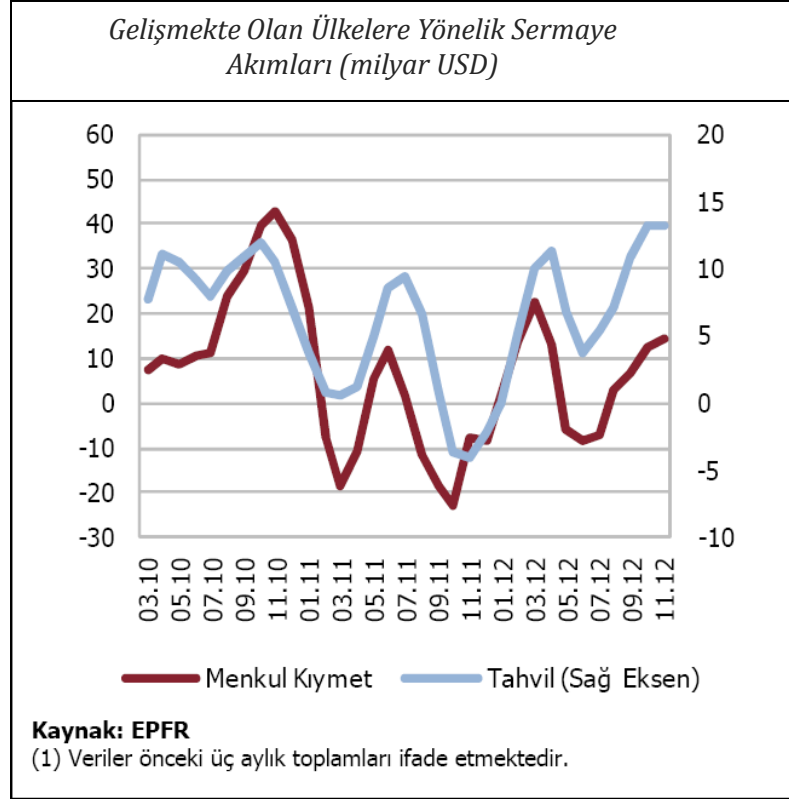
	Consensus Bültenleri (Ortalama Yüzde Değişim, Yıllık)		World Economic Outlook, IMF (Yıllık Yüzde Değişim)	
	Ekim	Ocak	Ekim	Ocak
Dünya	2,8	2,6	3,6	3,5
Gelişmiş Ülkeler	-	-	1,5	1,4
ABD	2,0	2,0	2,1	2,0
Euro Bölgesi	0,2	-0,1	0,2	-0,2
Almanya	0,9	0,7	0,9	0,6
Fransa	0,3	0,1	0,4	0,3
İtalya	-0,7	-0,9	-0,7	-1,0
İspanya	-1,6	-1,6	-1,3	-1,5
Yunanistan	-3,6	-4,5	-	-
Japonya	1,3	0,7	1,2	1,2
İngiltere	1,2	1,0	1,1	1,0
Gelişmekte Olan Ülkeler	-	-	5,6	5,5
Asya Pasifik*	6,6	6,6	7,2	7,1
Çin	8,1	8,1	8,2	8,2
Hindistan	6,8	6,5	6,0	5,9
Latin Amerika*	3,8	3,5	3,9	3,6
Brezilya	3,9	3,3	4,0	3,5
Doğu Avrupa*	3,3	2,9	2,6	2,4

Kaynak: Consensus Forecasts, World Economic Outlook (IMF).

* Bölgeleri oluşturan ülkeler Consensus Bültenleri ve WEO için farklıdır.

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ



Gerek para politikası gerekse alınan diğer iktisadi politika önlemleri sayesinde küresel risk algısında Türkiye'nin gitgide risk priminin düştüğü gözlemlenmiştir. Bunun somut bir göstergesi olarak Kasım 2012'de Fitch Kredi Derecelendirme Şirketi ülkemizin uzun vadeli yabancı para cinsinden notunu BB+ dan BBB'-ye yerel para cinsinden uzun vadeli kredi notunu ise BB+ dan BBB'ya yükseltmiştir. Son olarak 27 Mart 2013'de S&P Kredi Derecelendirme Şirketi ülkemizin uzun vadeli kredi notunu BB'den BB+'ya yükseltmiştir.

Türkiye ve Seçilmiş Ülkelerin Kredi Derecelendirme Notları

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Ülkemizin kredi derecelendirme notunun ‘yatırım yapılabilirlik’ seviyesine yükselmesi borçlanma faizlerimizin düşmesi başta olmak üzere, yurt dışından Türkiye’ye yapılacak portföy ve doğrudan yatırımların da artmasına sebep olacaktır. Fakat bu etkinin daha çok hissedilebilmesi için ikinci bir derecelendirme kuruluşunun da ülkemize ‘yatırım yapılabilirlik’ notu vermesi gerekmektedir. Yürütülen ekonomi politikalarının olumlu etkisi 2013 yılında daha da hissedilmesi ve dışsal beklenmedik bir şok olmaması durumunda 2013 içinde bir başka kredi değerlendirme kuruluşundan da not artışı beklenebilir.

Küresel ekonomi kırılganlığını sürdürmekle beraber başta gelişmekte olan ekonomiler ve yeni gelişmiş ekonomilerdeki canlılık umut vericidir. Bununla birlikte AB’ye göre daha iyi durumda bulunan ABD’nin ekonomik görünümü 2013 için olumlu nitelenmektedir. Ancak gevşek maliye ve para politikalarının yarattığı para bolluğu bazı ülkelerde ekonomiyi canlandırmaya yetmemiş, ekonomileri bu yolla canlanan ülkeler içinde daha sonra olası enflasyon tehdidi düşündürücü bir boyut kazanmıştır. Parasal genişlemenin sona ermesi veya eski boyutunda sürmemesi durumunda varlık fiyatlarının göstereceği tepki dikkatle izlenmesi gereken bir durum olarak karşımıza çıkabilir.

Dünya ekonomisi ile ilgili yukarıda özetlenen temel nedenlerden dolayı, şirket yönetiminde her türlü riski değerlendirecek yönetsel çalışmaların tarafımızca dikkatle takip edilmesi ve idaresi konusunda gerekli hassasiyet gösterilmektedir.

Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Devlet tarihleri açısından çok kısa sayılabilecek bir süreçte ekonomi ve sosyal hayatta çok önemli kazanımlar elde edilerek dünyanın en büyük ekonomilerinden biri olmuştur. Söz konusu gelişmenin en somut göstergelerinden biri de Türk Lirası’nın artık dünyanın sayılı ve önemli bir para birimi haline gelmiş olmasıdır.

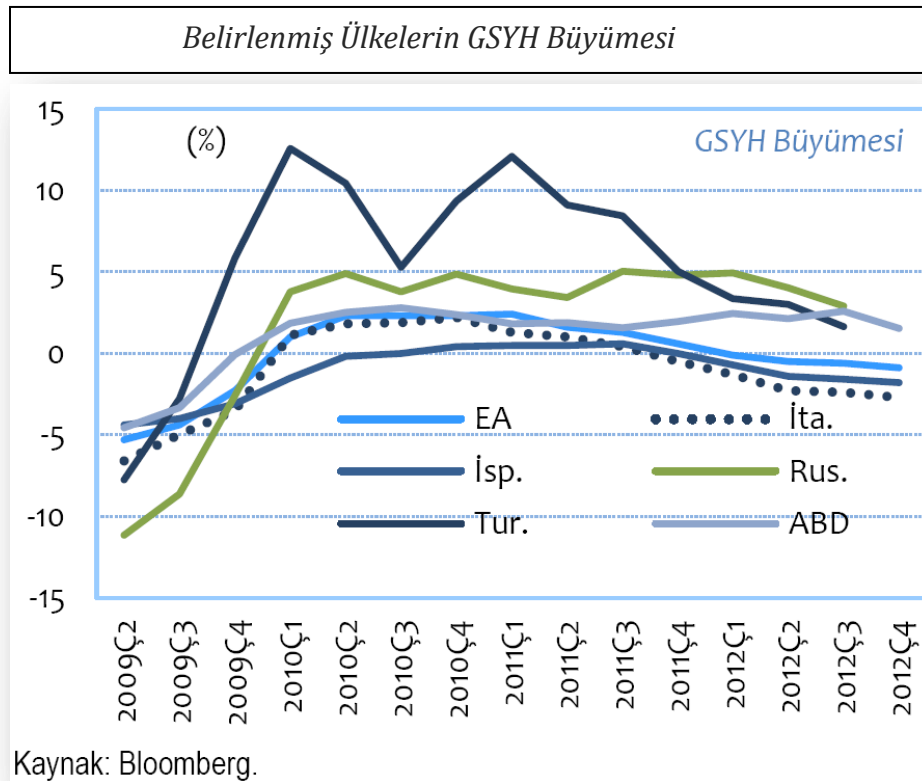
Türkiye’nin ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir durumdadır. Ekonominin uzunca bir süre yaşadığı yapısal rahatsızlıklar ya ortadan kalkmış ya da etkisi azalmıştır. Ancak küresel ekonomideki gelişmeler Türk Ekonomisi’ni de etkilemektedir.

Ülkemizdeki en önemli yapısal sorunlardan olan ‘yetersiz ve istikrarsız büyüme’ sendromu büyük ölçüde aşılmıştır. Büyümenin sağlanmasına paralel olarak, gelir artışı, ticari hayat da canlanma ve işsizlikte azalma görülmüştür. OECD verilerine göre, 2012 yılı verileri tahmini olmak üzere 2003-2012 döneminde dünya ekonomisi yüzde 3.5, OECD ülkeleri ise yüzde 1.7 oranında büyürken, Türkiye Ekonomi’sinin ortalama %5,1 oranında büyümesi beklenmektedir. 2011 yılında %8.5 büyüyen Türk Ekonomisi, Çinden sonra en hızlı büyüyen ekonomi olarak dünya ikincisi olmuştur.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu durum Türkiye Ekonomisini bir cazibe merkezi haline getirerek özellikle, 2008 krizinden sonra yabancı yatırımcılarında ilgisini artırmıştır. IMF projeksiyonuna göre Türkiye, GSYH (Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla) hesabıyla 2012-2016 döneminde 17. büyük ekonomi olacaktır. Ülkenin GSYH' si bu süreçte 876,6 milyar dolardan 1 trilyon 159,2 milyar dolara ulaşması beklenmektedir.

Ancak 2012 yılı dünya genelinde büyüme hızlarında aşağı yönlü bir eğilim gözlenmiştir. 2008 krizi sonrası küresel ekonominin itici gücü olan gelişmekte olan ülkeler (özellikle BRIC) yıllık büyüme tahminlerini düşürmüşlerdir. Söz konusu gerilemenin belli başlı iki nedeni dikkat çekmektedir. İlki; uzun süredir hızlı büyüyen BRIC ülkelerinin ekonomilerinde görülen ısınma ve enflasyonist baskılar, diğeri ise dünya ekonomisinin genelinde görülen durgunluğun bu ülkelerin ihracat ve yatırım harcamalarını düşürmesi olarak özetlenebilir.

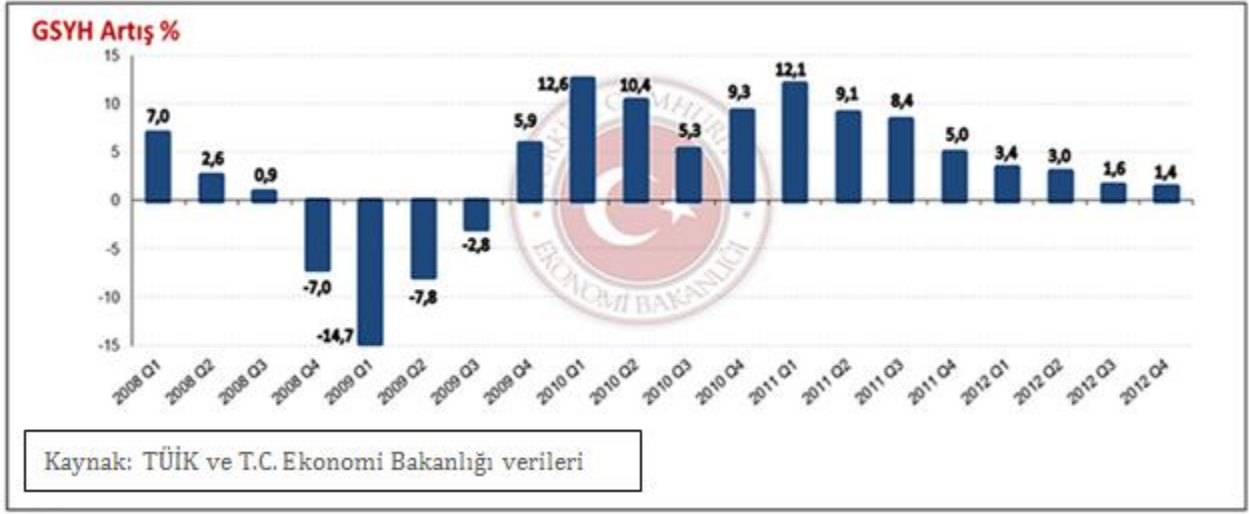


2002'den bu yana sağlanan istikrar ve disiplini ekonomi yönetimi ile Türkiye Ekonomisi özenilen bir yapıya kavuşmuştur. Son on yılda ekonomide önemli bir gösterge olan faizlerdeki düşüşte ekonomiye olan güvenin daha da artırmakla kalmayıp, alternatif maliyetinde düşmesine neden olarak yatırım ve istihdam 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.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye'nin 2012 yılı büyüme rakamı TÜİK tarafından yıllık %2.2 olarak açıklanmıştır. Büyüme rakamında dikkat edilmesi gereken en önemli husus ise büyümenin devam ettiği ancak daha kontrollü olduğudur. Ancak söz konusu aşamada büyüme duyarlılığı yüksek olan bazı sektörlerin genel orana göre bir parça daha düşük büyüme gösterecekleri de unutulmamalıdır.

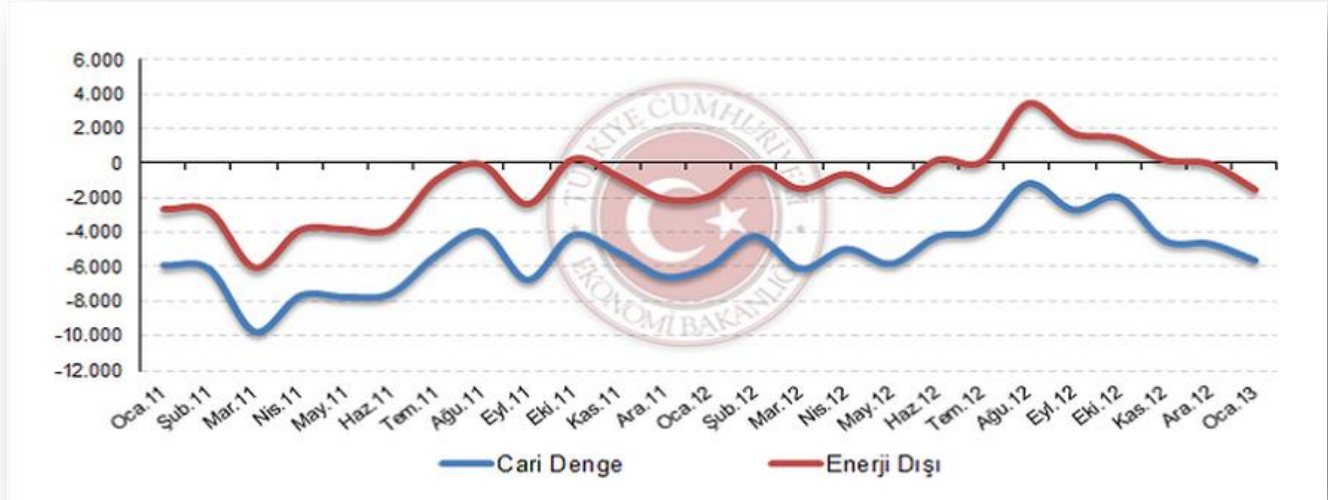
GSYH Artışı (%)



Merkez Bankamız 2011 son çeyreğinden itibaren tekrar proaktif bir yaklaşımla 'faiz koridoru' uygulaması ile küresel risk iştahındaki değişimlere bağlı olarak Türk Lirasının aşırı oynak olmasına 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. Kısaca 'ekonomiyi soğutma' diyebileceğimiz bu politika cari açık sorununda önemli bir iyileşme sağlayarak döviz ihtiyacımızı daha da azaltmıştır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Cari İşlemler Dengesi (TÜİK ve T.C.Ekonomi Bakanlığı verileri)



Ekonomideki istikrarlı ortamın en önemli etkisi belirsizliğin azaltılması olmuş bunun sonucu faizler de önemli gerilemeler sağlanarak alternatif maliyet aşağıya çekilmiştir. Bunun en tipik meyvesi de toplumun büyük bir kesimini ilgilendiren işsizlik rakamlarında kendini göstermiştir. Büyüme hızındaki yavaşlamaya rağmen, 2011 de %9,8 olan işsizlik oranı, 2012 yılında %9,2'ye gerilemiştir.

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

2012 yılı ilk dört aylık periyodunda %11'e yakın seyreden TÜFE, Mayıs ayı itibarıyla %8'lere inmiş ancak 3.Çeyrekte TÜFE bir önceki çeyreğe göre 0.32 puan artarak %9,19 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki TÜFE artışının temel nedeni olarak mevsim ortalamalarının üzerinde artan işlenmemiş gıda ile yine ortalamaların üzerinde artan petrol fiyatları gösterilebilir. Ardından alınan önlemlerin etkisi son çeyrekte kendisini göstererek Aralık 2012 sonu itibarıyla TÜFE artışı %6,16 olarak gerçekleşmiştir. Üretici fiyatları enflasyonunda ise (ÜFE) 2012'ye %11'lerde başlamış, Haziranda %6,44'e Aralık'ta ise %2,45'e gerilemiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama enflasyona olumlu katkı yaratmıştır.

Özet olarak Türk Ekonomisi'nin geldiği konum ve dünya ekonomik konjonktürüne bakıldığında istikrarlı, yapısal sorunlarını önemli ölçüde azaltmış, büyüme potansiyeli güçlü bir yapı karşımıza çıkmaktadır. Zaman zaman yaşanan veya yaşanabilecek bazı dalgalanmaların ana eğilimde bir değişiklik yaşatması beklenmemelidir. Bu süreçte başta yabancı yatırımcılar olmak üzere risk algısında kendisini hissettirmektedir.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Dünya ve özelinde AB ekonomisindeki durgunluk, büyüme sorunları yurt dışında bu tip problemleri yaşayan ülkelerin inşaat ve alt sektörünü de olumsuz etkileyip beklentileri bozmuştur. Ayrıca borç sorununun artması ile yaşanan gayrimenkul finansmanı sıkıntısı da durumu daha da negatif etkilemiştir. Ancak başta AB kaynaklı yatırım ve gayrimenkul fonlarının 2013 için beklentilerini biraz daha olumlu olarak ifade etmektedirler.

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

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

Batılı ekonomilerde ekonomik krizin ve durgunluğun en çok yaraladığı sektör olarak dikkati çeken inşaat ve gayrimenkul sektörü gelişmekte olan bazı ülkelerde (Brezilya, Türkiye, Rusya, Hindistan vb) son yıllarda daha çok ivme kazanmıştır. Ancak başta AB ülkeleri olmak üzere gelişmiş ülkelerde inşaat ve gayrimenkul sektörü hala toparlanmakta zorlanmaktadır. 2013 başı itibarı ile ABD konut satışları ve talebinde bir toparlanma gözlenmekle beraber kalıcı olup olmayacağı ikinci ve üçüncü çeyrekteki eğilime göre netlik kazanacaktır.

Ülkemizdeki inşaat sektöründe Türkiye'ye özgü dinamikler (nüfus yapısı, yabancı yatırımcı ilgisi, büyüyen ekonomi gibi) dikkate alındığında gelişmiş ekonomilere göre oldukça canlı bir seyir göstermektedir.

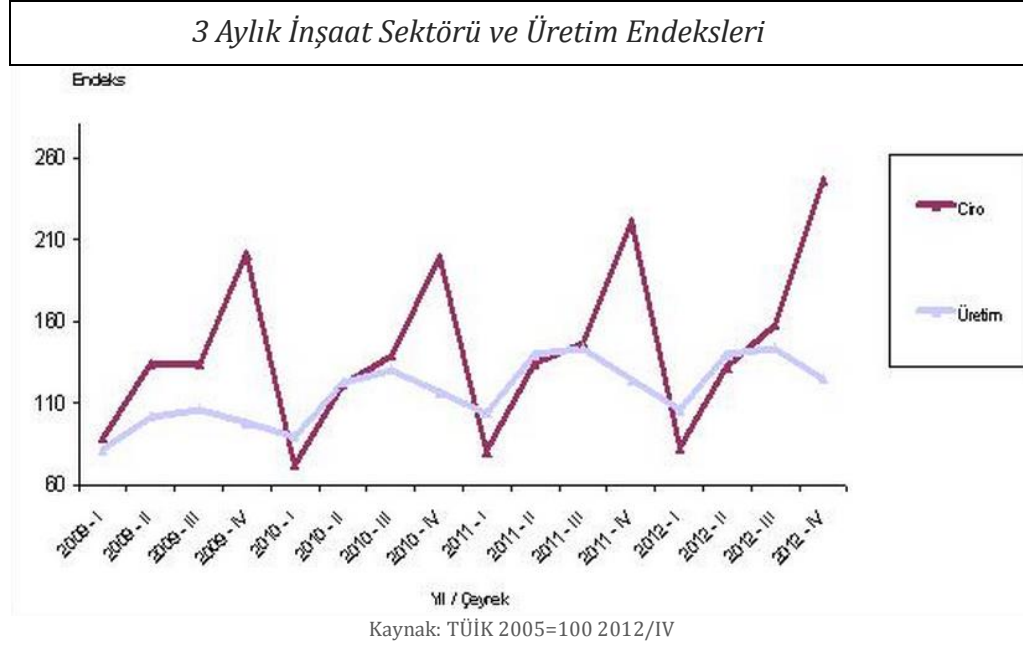
Ülkemizin ana büyüme motorlarından olan inşaat ve tamamlayıcı sektörlerindeki trend ülke ekonomisinde de kendisini aynı yönlü olarak hissettirmektedir. Büyümedeki kontrollü yavaşlama inşaat sektöründe de etkisini göstermiştir. Fakat 2013 yılına ait büyüme beklentisi 2012 yılın üzerinde olacağı görüşü hâkimdir. (The Economist Dergisinin yayınladığı The World in 2013 raporu ile OECD Ekonomik Tahminlerinde yıllık %4,1'lik bir büyüme beklentisi bulunmaktadır.)

Büyüme hızındaki artış beklentisi, nüfusa bağlı doğal talep, müteakabiliyet ve kentsel dönüşüm çalışmaları sektörde 2013 yılının daha canlı geçebileceğinin işaretlerini vermektedir.

En büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye'deki tüm gayrimenkul piyasanın yaklaşık %42'sini oluşturmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermektedir. 2012 yılına ait özel bir durumda sektör açısından dikkat çekicidir; büyüme ve inşaat sektöründeki yavaşlamaya karşın, konut satışlarında ve ciroda artış söz konusu olmuştur. (Aşağıdaki TÜİK

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

verileri durumu net bir şekilde göstermektedir). Bu duruma ertelenen talep, kampanyalar ve vergi düzenlemeleri öncesi konut alımları etkilemiştir.



TÜİK verilerine göre 2008-2012 yıllarını kapsayan dönemde ülkemizde 2 milyon 166 bin konut satışı gerçekleşmiştir.

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

Mütekabiliyet yasasının etkinliği özellikle kredi derecelendirme notumuzun ikinci bir derecelendirme kuruluşu tarafından da artırılmasını takiben daha da belirgin bir biçimde artabilir. Özellikle yurtdışı kaynaklı bazı yatırım fonlarının, iç mevzuatları gereği itibarlı iki derecelendirme kuruluşundan asgari yatırım yapılabilir ülke notu almış yerlere yatırım yapabildikleri gözden kaçırılmamalıdır.

Yurt dışında yaşanan düşük faiz ve para bolluğunun sürecekte olmasının yarattığı potansiyel olarak daha kârlı ülkelere yatırım yapma anlayışı da Türkiye’nin çekim merkezi olmasını sağlamaktadır. Gayrimenkul sektörümüzde de bu tip yatırımlardan payına düşeni alacaktır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi

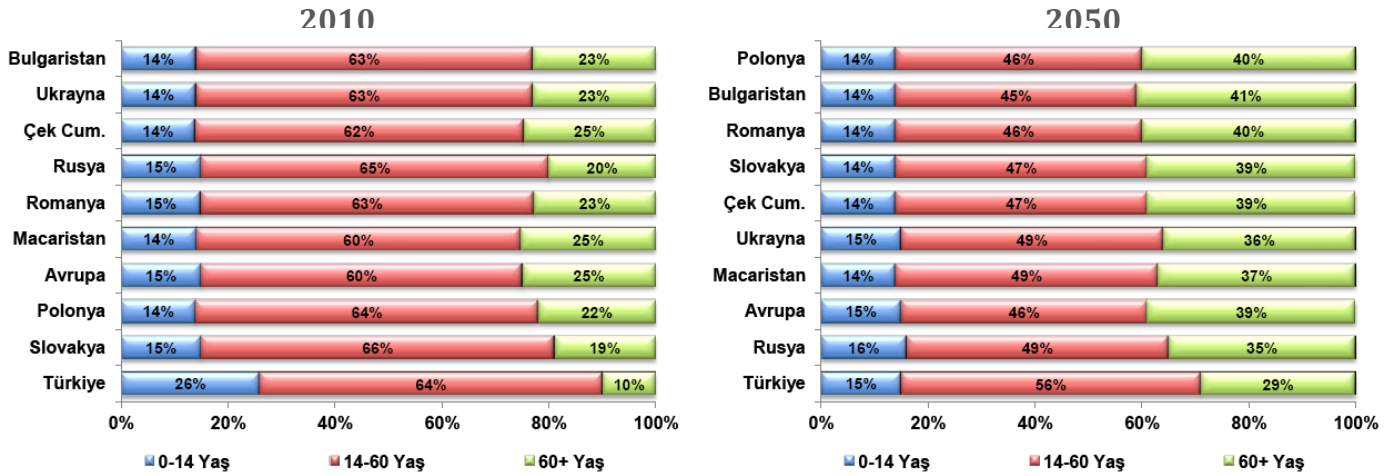
Bu bölümde ülkemize has demografik, finansal ve yapısal özelliklerin sektöre ve işletmemize etkilerine ait kısa bir analiz yapılacaktır.

Demografik Özellikler

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

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

Ülkelerin Demografik Profili



Kaynak: BM

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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. Ayrıca TÜİK verilerine göre kentli hane halkının 2015'e kadar konut ihtiyacı artan bir eğilimle süreçtedir.

Finansal Özellikler

Gayrimenkul sektörünün ekonomik faaliyetlerle ilişkisinin en net görüldüğü unsurlardan birisi olan makroekonomik finansal özellikler başta konut talebi olmak üzere tüm yatırımlar ve tüketim üzerine etki etmektedir. Finansal açıdan sağlanan gelişmeleri ve etkilerini şöyle özetleyebiliriz;

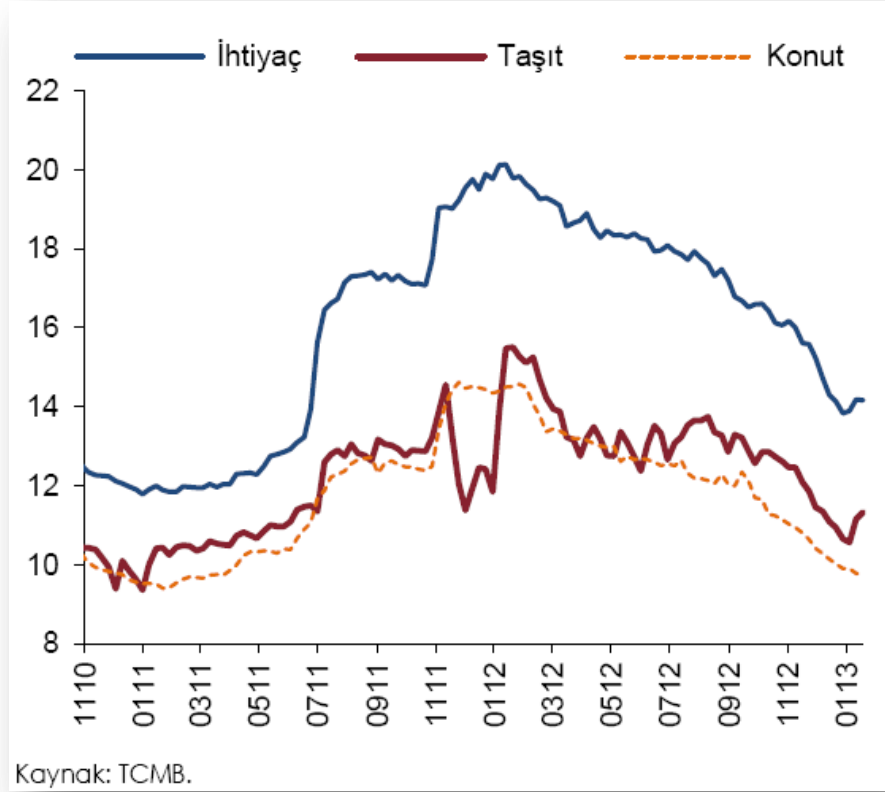
- Ekonomik yapıda sağlanan başarıların sektörü canlandırıcı etkisi,
- Gerek tüketicilerin gerekse üreticilerin ileriye doğru tahmin yapma olasılığının artması,
- Ülke ekonomisi ve ekonomi dışı riskler ile ilgili belirsizlik unsurlarının azalması,
- Bankacılık ve konut finansmanı sisteminde yapılan düzenlemeler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

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

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

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler



Yapısal Özellikler

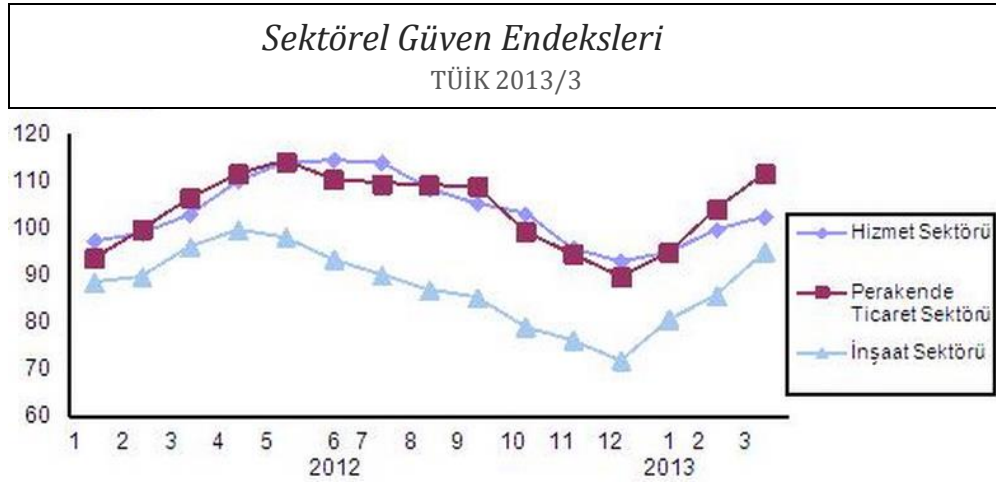
Her ülkede zaman ve yatırımcı/tüketici davranışlara göre farklılık gösteren özellikler olarak nitelendirebileceğimiz bu hususta dikkat çeken önemli başlıklar aşağıda ifade edilmiştir.

Belli başlı sektörlerdeki en önemli öncü gösterge olarak dikkati çeken güven endeksleri (TÜİK verilerine göre aşağıdaki grafik) açısından inşaat sektörü 2012 yılında kaybettiği ivmeyi 2013 başı ile tekrar yakalamış görünmektedir. Bu etkinin fiili sektöre yansımaları da kısa bir sürede gerçekleşebilir.

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 çerçeve de yapılması, mimari anlayışla tasarımda yaşanan gelişmeler sektörün önemli artı bileşenleri olmuştur. Buna bağlı olarak yasal çerçevesi düzenlenerek hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi hem işleyiş hemde mali açıdan sektörün tüm bileşenlerini canlı tutmaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ



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.

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

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

Sermaye Piyasası Kurulunun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esasla Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri:VI No:29) gereğince, faaliyet raporumuzda düzenlemenin 42. maddesinde yer alan hususlar bu bölümde bulunmaktadır. Şirketimize ait 'güncel projeler ait tablo, gayrimenkul değerlemeleri ile ilgili tablo (proje, arsa, bina olmak üzere), projelerin inşaat tamamlama oranları tablosu detaylı, uzun olmaları ve daha açık bir şekilde incelenmesi amacıyla ek olarak faaliyet raporumuzda yer alacaktır.

Kamuoyunda daha şeffaf, kolay anlaşılabilir ve kolay ulaşılabilir bilgi verme prensibinden hareketle; uyguladığımız iki iş geliştirme modeline ait özet hususlar ise faaliyet raporumuzun başında bulunan 'iş modelleri' bölümünde ifade edilmiştir. Ayrıca bu modellerden 'Gelir Paylaşımı' ile tamamlanan projeler ve ihale edilen projelerinde tabloları ile 'Kamu İhale Kanunu Modeline' göre tamamlanan ve yapımı devam eden projelerle ilgili bilgiler kendi başlıklarındaki bölümlerde yer almaktadır.

Kiraya Verilen ve Kiralanan Gayrimenkuller

KİRA RAPORU								
KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	KİRA BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İL	İLÇE	ADA/PARSEL	KİRALANAN TAŞINMAZ	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)
MAKRO İNŞAAT TİCARET LTD ŞTİ.	11.08.2010	11.08.2012	2 YIL	KOCAELİ	GEBZE	5794/1	ARSA (GEBZE)	2.343,49
EMLAK PAZARLAMA YENİ SARP İNŞAAT ADİ ORTAKLIĞI	23.12.2010	23.12.2013	3 YIL	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317/4.0	ARSA (ATAŞEHİR)	3.725,85
CATHAY EPP ADİ ORTAKLIĞI	01.04.2012	01.04.2013	1 YIL	İSTANBUL	AVCILAR	524/2	ARSA (BAHÇEŞEHİR)	3.000,00
ARZU CAMADAN	05.07.2012	15.06.2017	5 YIL	İSTANBUL	SİLVİRİ	675/1, E11	MARKET (SELİMPAŞA)	1.000,00
SİBEL TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	14.12.2012	15.08.2013	-	İSTANBUL	BAKIRKÖY	192/9	-	\$33.075,00
EMLAK KONUT	01.05.2011	01.05.2013	-	ANKARA	ÇANKAYA	No:14	-	3.750,00
ASİST ÖĞRETİM KURUMLARI A.Ş.	01.08.2013	01.08.2023	10 YIL	İSTANBUL	SULTANGAZİ	1562/11	OKUL(BATİŞEHİR)	155.000,00
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	15.02.2013	15.02.2014	1 YIL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	533/3 (C-15, C-16, C-17, C-18, C-19, C-20, C-21, C-22, C-23, C-24, C-25, C-26, C-27, C-28)	-	8.284,00
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	15.08.2012	15.08.2013	1 YIL	İSTANBUL	BAĞCILAR	-	456 ve 457 nolu Bağımsız Bölümler	44.400,00
* Kira tutarı KDV hariçtir.								

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Bağımsız Ünite Satışları

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

SIRA	PROJE ADI	2011	2012	2013	2013- Aylık		
		Adet	Adet	Adet	OCAK	ŞUBAT	MART
		Adet	Adet	Adet	Adet	Adet	Adet
1	1STANBUL	309	141	40	22	8	10
2	AGAOGU MASLAK ISTANBUL		1773	167	131	14	22
3	AGAOGU MY TOWERLAND	75	83	0			
4	AGAOGU MY TOWN ISPARTAKULE	12	17	1	1		
5	AGAOGU MY WORLD	10		0			
6	AGAOGU MY WORLD EUROPE	323	267	80	1	56	23
7	ALEMDAG EMLAK KONUTLARI	114	2	0			
8	ATASEHIR RESIDENCE			0			
9	AVRUPA KONUTLARI			0			
10	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	1442	604	254	35	24	195
11	AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE			0			
12	AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE-2	330		0			
13	AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE-3		645	0			
14	BAHÇESEHIR SPRADON KONUTLARI	420	8	3	3		
15	BAHÇETEPE ISTANBUL		530	276	107	162	7
16	BATISEHIR	1015	342	122	98	4	20
17	BIZIM EVLER - 2	81		0			
18	BIZIM EVLER - 3	254	195	0			
19	BIZIM EVLER - 4	249	189	87	36	2	49
20	BURGAZ KENT	340	78	28	7	7	14
21	DREAMCITY	46		0			
22	DUMANKAYA MIKS		152	31	26	5	
23	ELITE CITY	227	135	17	17		
24	EMLAK KONUT MAVİSEHIR EVLERİ	281	82	53	10	24	19
25	EMLAK KONUT PELİKAN	90	48	12	1	9	2
26	ERGENE VADISI	249	2	0			
27	EVORA ISTANBUL 1.BÖLGE		697	398	200	90	108
28	EVORA ISTANBUL 2.BÖLGE	645	499	167	100	30	37
29	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	361	130	6	1	1	4
30	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	108	147	290	44	58	188
31	IDEALISTKENT APART VE VILLA			0			
32	ISPARTAKULE 1.BÖLGE			0			
33	ISPARTAKULE 2.BÖLGE			0			
34	KENTPLUS			0			
35	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2.	416	222	33	7	24	2
36	KÖRFEZKENT EVLERİ	1	1	4	1	1	2
37	KUASAR İSTANBUL			344		344	
38	LÜLEBURGAZ ÇARSI	20	1	0			

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

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

SIRA	PROJE ADI	2011	2012	2013	2013- Aylık		
		Adet	Adet	Adet	OCAK Adet	ŞUBAT Adet	MART Adet
39	MAVİSEHİR MODERN	207	31	0			
40	MERKEZ KAYASEHİR	218	25	0			
41	METROPOL İSTANBUL		414	108	79	24	5
42	MİMARŞINAN KENTPLUS	65		0			
43	MİSSTANBUL	133	7	1		1	
44	NOVUS RESIDENCE	61	5	0			
45	PARK YASAM MAVİSEHİR	278	231	35		25	10
46	SARPHAN FİNANS PARK	203	178	30	17	3	10
47	SEHRİZAR KONAKLARI	95	26	3	3		
48	SELİMPASA EMLAK KONUTLARI	180	264	36	12	7	17
49	SOYAK MAVİSEHİR		1	2	1	1	
50	SOYAK PARK APARTS	931	244	105	32	60	13
51	SPRADON VADI	33	190	814	204	5	605
52	STÜDYO 24		165	88	54	20	14
53	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	667	2	1			1
54	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	1638	29	4	2	1	1
55	UNIKONUT 1 İSPARTAKULE	37	88	31	13	6	12
56	UPHILL COURT			0			
57	VARYAP MERIDIAN KONUTLARI	324	260	165	149	13	3
58	YILDIZKENT 1.ETAP			0			
59	YILDIZKENT 2.ETAP			0			
60	YILDIZKENT 3.ETAP		1	0			
	Genel Toplam	12488	9151	3836	1414	1029	1393
NOT	Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satışı kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır.						
	Satış işlemi, paranın (peşinat tutarı) yatırılması, kredilerin açılması, hesaba geçilmesi ve alıcını noter huzurunda sözleşmelerini imzalaması ile tamamlanmaktadır. Bu işlemlerin tamamlanması zaman almaktadır. Bu nedenle bir önceki ay veya aylarda açıklanan satış rakamların artmasına neden olabilmektedir. Satışlara ilaveler olabileceği gibi iptallerden kaynaklanan azalmalarda söz konusu olabilir. Bilgi edinilmesi önemle rica olunur.						

PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

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

- Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi'nde kain 16.640,94 m² yüzölçümlü 1339 Ada 7 Parsel sayılı taşınmazın 1.195,43 m² hissesi 1.134.463,02 TL bedelle, 5.900,62 m² yüzölçümlü 1339 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 666,16 m² hissesi 632.185,84 TL bedelle, 5.080,74 m² yüzölçümlü 1339 Ada 11 Parsel sayılı taşınmazın 564,51 m² hissesi 535.719,99 TL bedelle, 3.140,22 m² yüzölçümlü 1339 Ada 13 Parsel sayılı taşınmazın 122,14 m² hissesi 116.001,50 TL bedelle, 3.869,99 m² yüzölçümlü 1340 Ada 3 Parsel sayılı taşınmazın 580,48 m² hissesi 550.875,52 TL bedelle, 4.909,35 m² yüzölçümlü 1340 Ada 6 Parsel sayılı taşınmazın 2.945,61 m² hissesi 2.795.383,89 TL bedelle ve 8.329,50 m² yüzölçümlü 1340 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 1.301,76 m² hissesi 1.235.370,24 TL bedelle Şirketimizce satın alınmıştır.

Satın alınan taşınmazların 07.02.2013 tarihinde Şirketimiz adına tescilleri yapılmıştır.

- Mülkiyeti Ömer DİNÇKÖK'e ait İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi'nde kain 11.102,88 m² yüzölçümlü 192 Ada 5 Parsel sayılı arsa'nın 1/6 hissesine denk gelen 1.850,48 m² hissesi 2.831.234,40 TL (KDV hariç) bedelle ve 13.382,94 m² yüzölçümlü 192 Ada 6 Parsel sayılı arsa'nın 1/6 hissesine denk gelen 2.230,49 m² hissesi 3.412.649,70 TL (KDV hariç) bedelle, Şirketimizce satın alınmıştır.

Satın alınan taşınmazların 22.02.2013 tarihinde Şirketimiz adına tescilleri yapılmıştır.

Güncel Projelerimiz

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

Varlıkların Ekspertiz Değerleri

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

Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

Kurumumuz'un idare etmekte olduğu projelerin son durumları ve tamamlanma oranlarına ait bilgiler Ek 3'te sunulmuştur. Bitim sürelerine ilişkin tablo ise EK-7'de sunulmuştur.

Portföy Sınırlamaları

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

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

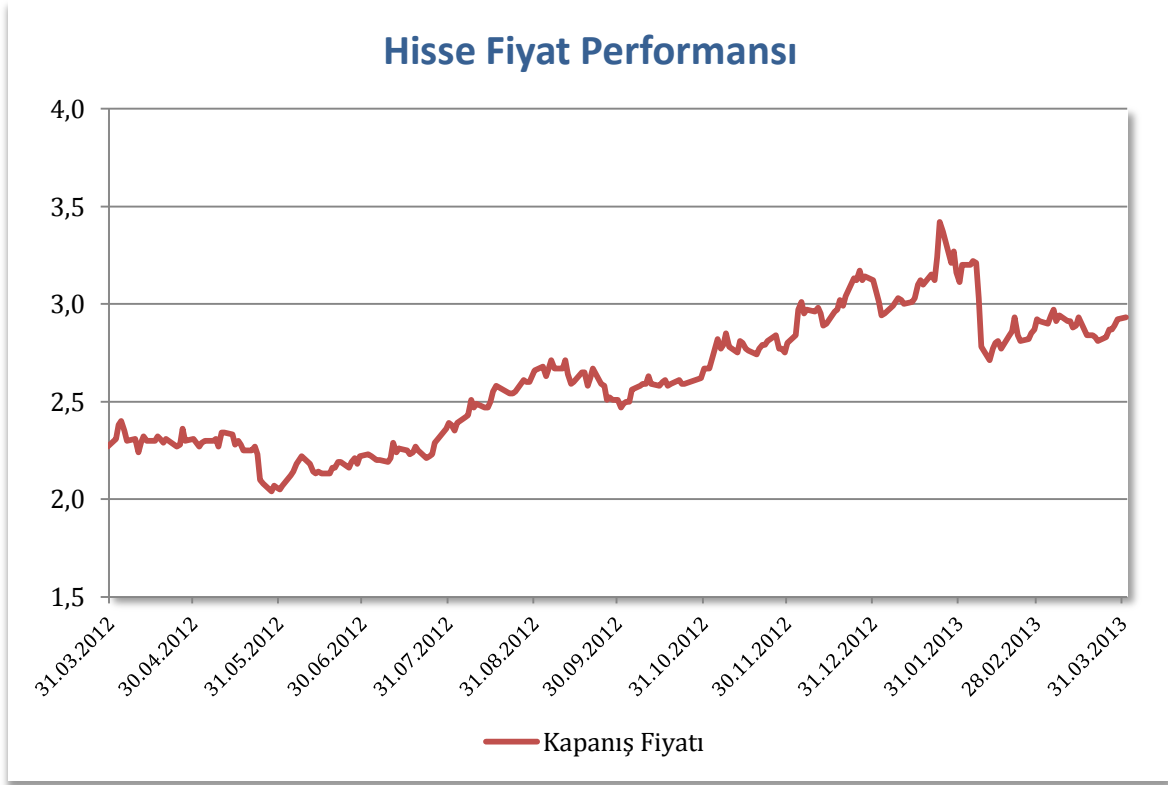
Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler

İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

Kurumumuzun hisse senetleri, Borsa İstanbul Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. Hisse senetleri piyasasında A grubu içinde yer almaktadır. Hisse senedimiz BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT., BIST MALİ, BIST TÜM, BIST 100, BIST 30, BIST 50 endekslerine dâhil edilmiştir. Veri sağlayıcılardaki kısaltılmış veri kodlarımız ise şunlardır; **IST KODU: EKGYO**, **BLOOMBERG CODE: EKGYO.TI**, **REUTERS CODE:EKGYO.IS**

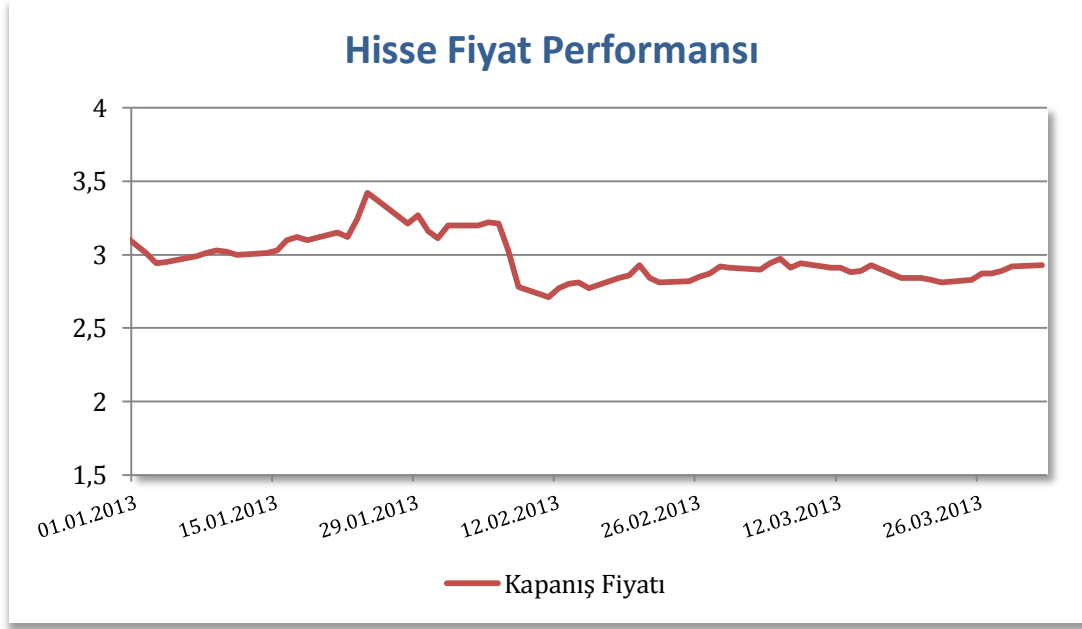
Hisse Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Bir Yıllık Hisse Performansı

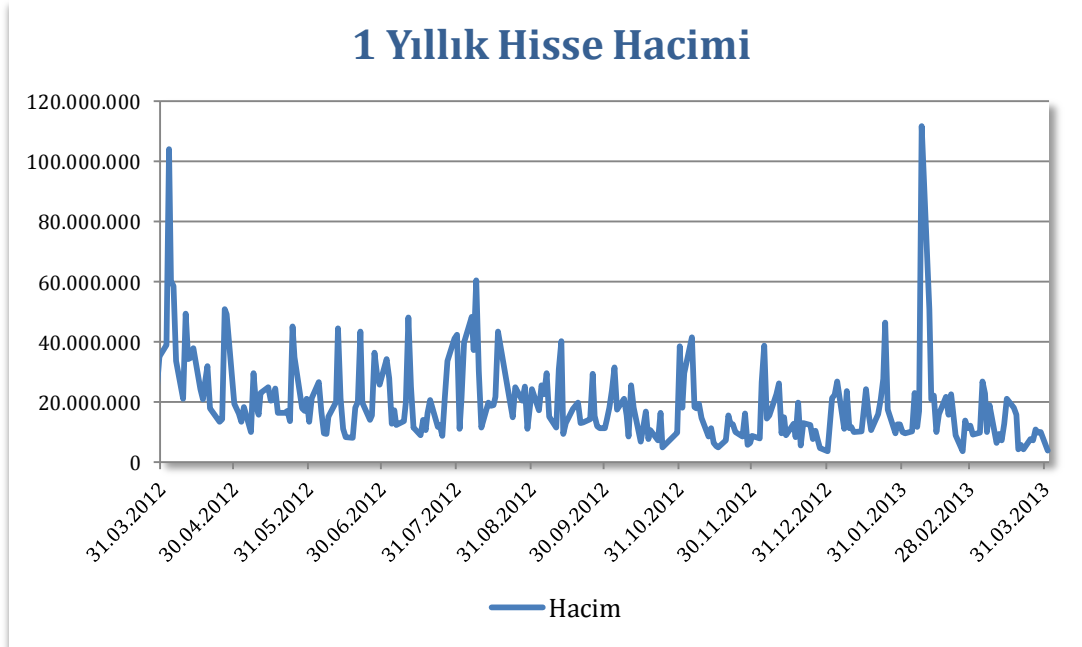


HİSSE PERFORMANSI

01.01.2013 – 31.03.2013 Tarihleri Arası Hisse Performansı

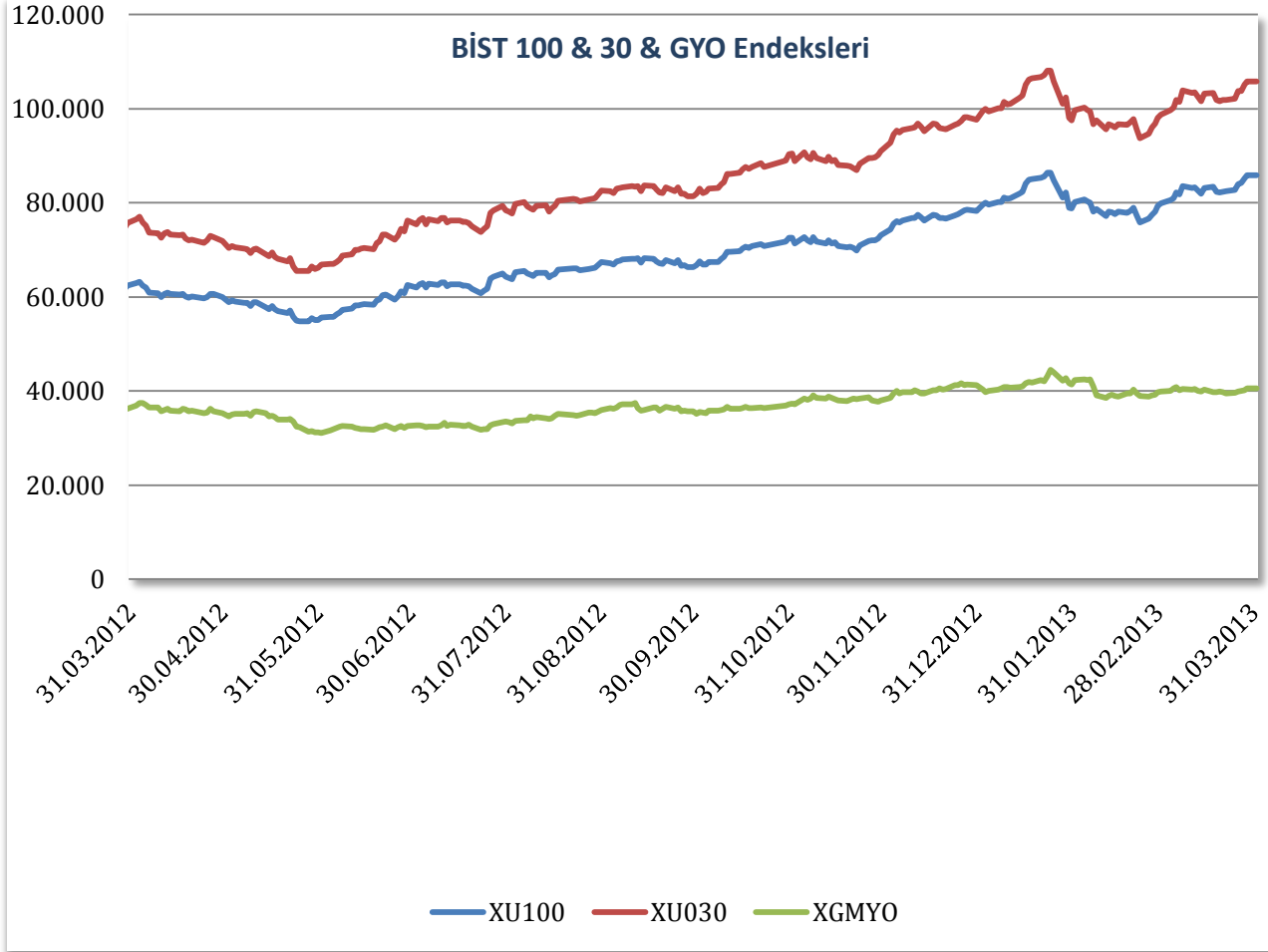


Bir Yıllık Hisse Hacimi



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

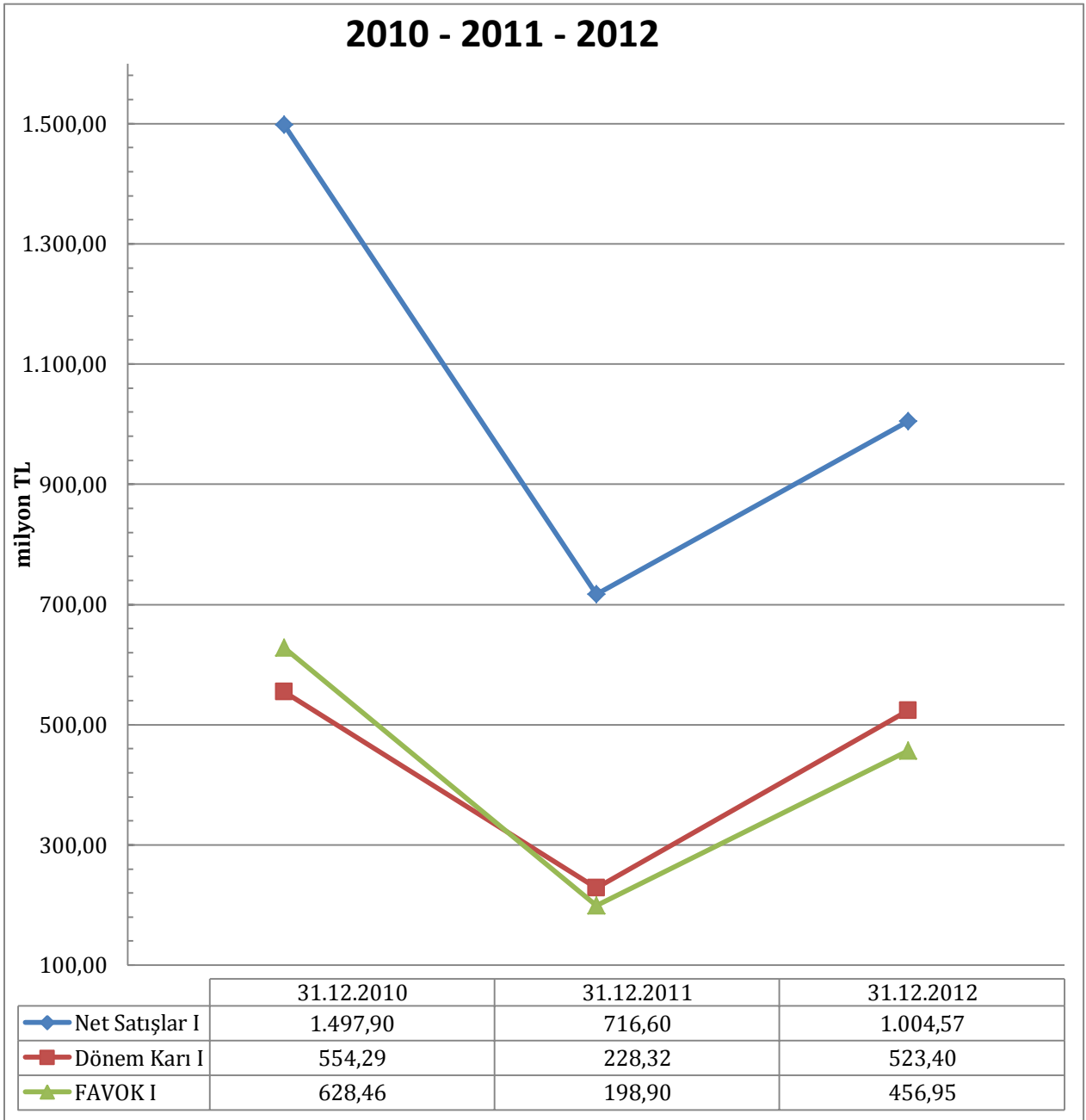
BİST ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl)



ÖZET MALİ VERİLER

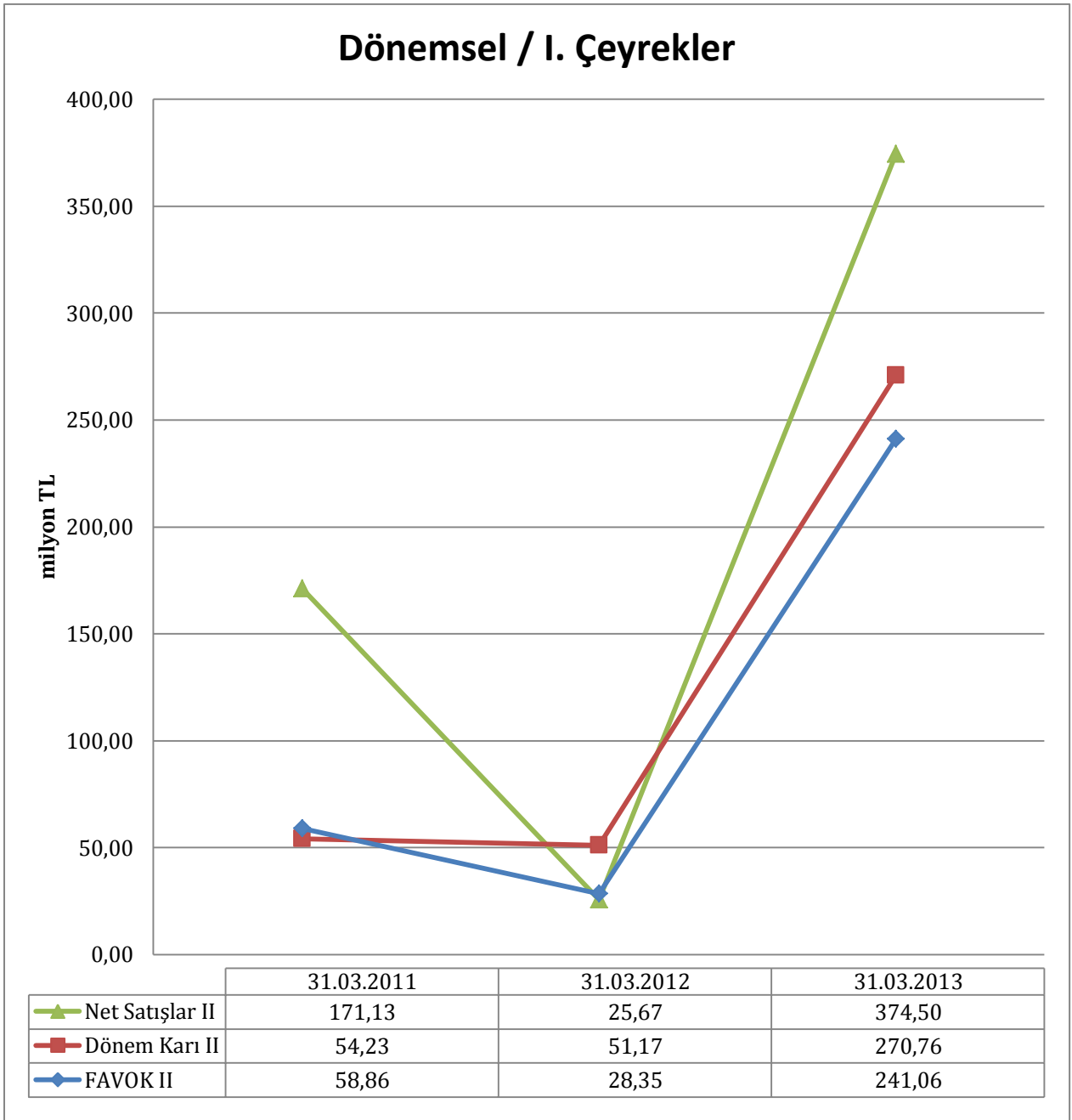
Özet Mali Bilgiler

Yıllık Bazda Finansal Veriler



ÖZET MALİ VERİLER

Dönem Bazında Finansal Veriler



Finansal Rasyolar



Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketi

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

Ekspertiz Şirketleri

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

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

Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

YMM

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

Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması

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

Kentsel Dönüşüm Proje ve Tasarım Danışmanlığı

İstanbul İli sınırları içerisinde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla Avrupa Yakası Proje Alanında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirketimiz arasında 08.08.2012 tarihinde imzalanan işbirliği Protokol'üne ait 19.12.2012 tarihli Ek Protokol ile Şirketimize verilen yetkilendirme çerçevesinde Master Plan hazırlanması, Kentsel Tasarım Projelerinin hazırlanması, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında belirlenecek alana ait maket ile alanın tamamına ait sunum videosu ve animasyon hazırlanması işleri için yapılan ihale sonuçlandırılmış olup, ihaleyi kazanan **HOK INTERNATIONAL LTD., DOME MİMARLIK ve BURO HAPPOLD Ortak Girişimi** ile sözleşme yapılmasına yönelik işlemler 19.02.2013 tarihinde başlatılmıştır.

1. Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar
2. Varlıkların (Proje-Bina-Arsa) Ekspertiz Raporları Özeti
3. İnşaat İlerleme Seviyeleri
4. Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar Özet Tablosu
5. Bina Stokları Özet Tablosu
6. Proje Geliştirilmemiş Arsalar Özet Tablosu
7. İnşaat Bitim Süreleri Tablosu
8. Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi

EK-1 Bağımsız Denetim Raporu ve Özet Finansal Mali Tablolar

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇOLAR.....	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLAR	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-27
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-7
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	7-10
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER.....	10
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	11
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	11
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR.....	12
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	14-15
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	16
DİPNOT 11 BORÇ KARŞILIKLARI	17
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	17-18
DİPNOT 13 ÖZKAYNAKLAR	18-19
DİPNOT 14 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	20
DİPNOT 15 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	21-22
DİPNOT 16 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23-24
DİPNOT 17 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	25
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	26-27

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET BİLANÇOLAR

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

		<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 31 Mart 2013</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2012</i>
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.215.747	3.499.241
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.596.781	1.146.520
Finansal yatırımlar	6	553.651	159.927
Ticari alacaklar	8	362.382	447.818
Diğer alacaklar	9	476.877	476.645
Arsa ve konut stokları	10	1.039.806	1.046.056
Diğer dönen varlıklar		186.250	222.275
Duran varlıklar		4.939.486	4.895.046
Ticari alacaklar	8	888.320	830.022
Diğer alacaklar	9	228	225
Arsa ve konut stokları	10	4.040.676	4.055.619
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		3.537	3.537
Maddi duran varlıklar		4.633	4.505
Maddi olmayan duran varlıklar		2.092	1.138
Toplam varlıklar		9.155.233	8.394.287

(*) 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 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET BİLANÇOLAR

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

		<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 31 Mart 2013</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2012</i>
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.949.982	3.420.117
Finansal borçlar	7	170.938	172.199
Ticari borçlar	8	518.620	527.444
Diğer borçlar	9	761.207	712.283
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.034	2.083
Borç karşılıkları	11	72.075	60.508
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	2.425.108	1.945.600
Uzun vadeli yükümlülükler		726.764	766.445
Finansal borçlar	7	714.000	754.000
Ticari borçlar		8.887	8.921
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.350	2.023
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.527	1.501
Özkaynaklar		4.478.487	4.207.725
Ödenmiş sermaye	13	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	13	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		171.440	171.440
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/kayıp		(25)	-
Geçmiş yıl karları		1.109.296	585.894
Net dönem karı		270.787	523.402
Toplam kaynaklar		9.155.233	8.394.287
Koşullu varlık ve yükümlülükler	16		

(*) 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 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLAR

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2013	Sınırlı incelemeden geçmiş Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Mart 2012
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	14	374.535	25.665
Satışların maliyeti (-)	14	(84.165)	(15.817)
Brüt kâr		290.370	9.848
Genel yönetim giderleri (-)		(18.129)	(12.659)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(12.885)	(1.732)
Diğer faaliyet gelirleri		2.035	37.800
Diğer faaliyet giderleri (-)		(20.328)	(4.911)
Faaliyet kârı		241.063	28.346
Finansal gelirler		77.600	84.727
Finansal giderler (-)		(47.876)	(61.903)
Vergi öncesi kâr		270.787	51.170
Vergi gideri		-	-
Dönem kârı		270.787	51.170
Diğer kapsamlı gelir		(25)	-
Toplam kapsamlı gelir		270.762	51.170
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0011	0,0002

(*) 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 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç / kayıp	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2012 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	426.989	149.199	-	498.393	228.322	3.802.903
Transferler	-	-	-	-	228.322	(228.322)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	51.170	51.170
31Mart 2012 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	426.989	149.199	-	726.715	51.170	3.854.073
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç / kayıp	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	426.989	171.440	-	585.894	523.402	4.207.725
Transferler	-	-	-	-	523.402	(523.402)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(25)	-	270.787	270.762
31 Mart 2013 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	426.989	171.440	(25)	1.109.296	270.787	4.478.487

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Vergi öncesi kâr		270.787	51.170
Düzeltilmeler:			
Faiz gelirleri		(17.458)	(31.659)
Faiz giderleri		12.383	25.030
Vadeli satışlar finansman gelirleri		(24.083)	(12.861)
Tahakkuk etmemiş finansman (gelir)/giderleri, net		(1.240)	(3.996)
Kullanılmayan izinler karşılık iptalleri, net		(49)	(20)
Kıdem tazminatı karşılık iptalleri, net		(7)	61
Maddi duran varlık amortismanları		126	117
Maddi olmayan duran varlık itfa payları		124	6
Dava karşılık giderleri	11	11.567	3.967
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık giderleri/(iptalleri), net		-	217
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri	10	8.731	-
Stoklar değer düşüklüğü karşılık iptalleri	10	(784)	(2.509)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		260.097	29.523
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		13.246	(30.034)
Proje mevduatlarındaki değişim		(15.180)	10.735
Ticari alacaklardaki değişim		52.470	(12.539)
Ticari borçlardaki değişim		(8.858)	7.474
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		(979)	(161)
İlişkili taraflara borçlardaki değişim		(684)	(250)
Diğer alacaklardaki değişim		734	1.822
Diğer borçlardaki değişim		48.924	(5.467)
Diğer varlıklardaki değişim		39.426	(6.376)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		484.939	183.332
Ödenen kıdem tazminatı		(8)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		874.127	178.059
Maddi duran varlık alımları		(254)	(65)
Maddi olmayan duran varlık alımları		(1.078)	(80)
Finansal varlık alımları		(805.163)	(1.129.004)
Finansal varlık satışları		411.439	1.298.562
Alınan faizler		13.785	34.491
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(381.271)	203.904
Ödenen faizler		(13.293)	(28.668)
Finansal borçlardaki azalış		(40.351)	(40.000)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	9	18.116	97
KEY hak sahiplerine ödemeler	9	(22.519)	(6.408)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(58.047)	(74.979)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		434.809	306.984
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	664.649	470.291
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	1.099.458	777.275

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut GYO" veya "Şirket"), 26 Aralık 1990 tarihinde kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır.

Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi 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 2013 tarihinden itibaren Şirket'in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları Şirket Yönetim Kurulu tarafından 24 Nisan 2013 tarihinde yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

DİPNOT 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") (Kasım 2011'de TMSK kapatılmış ve görevleri Kamu Gözetim Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu'na devredilmiştir) 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Mart 2013 tarihinde sona eren döneme ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Mart 2012 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

Şirket 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarında 31 Mart 2012 ile ilgili aşağıda detaylandırılan bazı düzeltmeler yapmıştır. 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla bu düzeltmelerin dönem finansal tablolarındaki net dönem karı üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

	Net dönem kârı
31 Mart 2012 (önceden raporlanan)	39.238
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltme etkisi (a)	12.848
Gider tahakkukları ile ilgili düzeltme etkisi (b)	(916)
31 Mart 2012 (yeniden düzenlenmiş)	51.170

a) Gelir tahakkuklarında düzeltme:

Şirket, 31 Mart 2012 yılı hesap dönemi içinde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının TÜFE' den kaynaklanan değişimlerin müşterilere yansıtılması sırasında doğan gelir tahakkuklarının muhasebeleştirmesinde dönemsellik açısından geçmiş yıla ait finansal tablolarda düzeltme yapmıştır. Gelir tahakkukları, UMS 8 uyarınca geriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu düzeltmenin 31 Mart 2012 tarihlerinde sona eren dönemine ait finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosuna etkisi:	31 Mart 2012
Finansal gelirlerdeki artış	12.848
Net dönem karındaki artış	12.848

b) Gider tahakkuklarında düzeltme:

Şirket, 31 Mart 2012 yılı hesap dönemi içinde emlak vergisi giderlerine ilişkin gider tahakkuklarının muhasebeleştirmesinde dönemsellik açısından geçmiş yıla ait finansal tablolarda düzeltme yapmıştır. Söz konusu düzeltmenin 31 Mart 2012 tarihlerinde sona eren dönemine ait finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosuna etkisi:	31 Mart 2012
Genel yönetim giderlerindeki artış	916
Net dönem karındaki azalış	916

c) Hisse başına kazançta düzeltme:

Yukarıda detaylandırılan düzeltme etkilerinin sonucu olarak 31 Mart 2012 itibarıyla önceden hesaplanan 0,00016 TL tutarındaki hisse başı kazanç yeniden düzenlemelerin etkisi ile 0,0002 TL olarak düzeltilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

- 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda daha önceden kısa vadeli olarak değerlendirilen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bazı arsa stoklarının 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla uzun vadeli oldukları değerlendirilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihli karşılaştırmalı bilançoda bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflama yapılarak kısa vadeli arsa ve konut stokları 549.415 TL tutarında azaltılmış, uzun vadeli arsa ve konut stokları ise aynı tutarda artırılmıştır. İlgili projelerin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla mali tablolar üzerinde bir sınıflama etkisi olmaması sebebiyle ilgili mali tablolar ayrıyeten sunulmamıştır.

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
(Şirket tarafından ilgili değişiklik 31 Mart 2013 tarihli mali tablolarda uygulanmıştır. Bu değişiklik ile ilgili olarak geriye dönük uygulama zorunlu olmakla beraber ilgili değişikliğin önceki dönem mali tabloları üzerindeki tutarsal etkisinin oldukça önemsiz olması sebebiyle geriye dönük uygulama yapılmamış ve önceki dönem mali tabloları ilgili değişiklik sebebiyle yeniden düzenlenmemiştir.)
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", ertelenmiş vergiler, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 11, "Ortak Düzenlemeler", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıkları", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri ile ilgili olup 1 Ocak 2013 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması" kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin olan değişiklik, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar" varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 9, "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihlerinde veya bu tarihlerden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 27'deki değişiklikler, 1 Ocak 2014 tarihlerinde veya bu tarihlerden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ara dönem finansal raporlarda izlenecek ölçme esasları, finansal bilgilerin güvenilirliğini ve bir işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçlarının anlaşılması için gerekli tüm önemli finansal bilgilerin uygun olarak açıklanmasını sağlayacak şekilde belirlenir. Gerçekleşen sonuçlar yapılan tahminlere göre farklılık gösterebilir.

Ara dönem finansal tabloların düzenlenmesinde, en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılmıştır. Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politika ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 31 Mart 2013 tarihinde sona eren 3 aylık ara dönem finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

- Şirket, İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan arsasını T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260 TL'ye satın ilgili bedeli peşin olarak tahsil etmiştir (Dipnot 13).
- 31 Mart 2013 tarihinde sona eren 3 aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 53.106 TL tutarında arsa satış faturası kesilmiştir (Dipnot 13).
- Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 1.084.542 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 395.769 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 688.773 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısım kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.
- İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 113.712 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.
- Şirket, yukarıda detaylandırılan tahsilatlardan sağlanan nakit girişi ile ağırlıklı olarak hazine bonusu alımı ve repo yatırımı gerçekleştirmiştir (Dipnot 5 ve 6).
- 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen değerleme çalışmalarına istinaden 8.731 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).
- Devam eden davalara istinaden 31 Mart 2013 tarihinde sona eren 3 aylık dönemde 11.567 TL tutarında ek dava karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11).
- Şirket önceki dönem mali tablolarında Dipnot 3.1'de detaylandırıldığı üzere bazı düzeltme ve sınıflamalar yapmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kasa	2	7
Banka		
- Vadesiz mevduat	25.589	57.007
- Vadeli mevduat	1.188.979	1.089.506
Repo	382.211	-
	1.596.781	1.146.520

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	1.596.781	1.146.520
Eksi: Faiz tahakkukları	(1.979)	(1.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(495.344)	(480.164)
	1.099.458	664.649

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Hazine bonoları	522.534	124.829
Banka bonoları	-	481
	522.534	125.310
Özel tertip devlet tahvili (*)	31.117	34.617
	553.651	159.927

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL, 2008 yılı içerisinde 970.445 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sırasıyla 31.117 TL, 34.617 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	351
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	170.938	171.848
	170.938	172.199
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	714.000	754.000
	714.000	754.000

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 2013 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %5,74 (31 Aralık 2012: %7,21)'dir.

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
2014	120.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	714.000	754.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	143.098	175.507
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	118.673	150.918
Arsa satışlarından alacaklar	72.979	89.129
Alacak senetleri	26.752	32.512
Kiracılardan alacaklar	1.754	1.654
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 15)	76	67
Diğer	384	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(1.334)	(2.351)
	362.382	447.818
Şüpheli ticari alacaklar	1.735	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.735)	(1.740)
	362.382	447.818
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	921.681	863.608
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(33.361)	(33.586)
	888.320	830.022
	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	490.659	500.582
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	24.845	22.021
Ticari borçlar	3.116	4.841
	518.620	527.444

(*) 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 5).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	377.068	374.197
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	93.037	95.982
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 15)	6.547	5.577
Resmi dairelerden alacaklar	194	866
Diğer	31	23
	476.877	476.645

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 60.436 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 16).

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	228	225
	228	225

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	409.738	411.270
Gelecek aylara ait gelirler (**)	218.036	190.796
Yüklenicilere borçlar (*)	89.107	93.635
Ödenecek vergi ve fonlar	38.631	10.570
Diğer	5.695	6.012
	761.207	712.283

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 16) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2012: 88.752 TL).

(**) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutlardan satılanların toplam hasılatını içermektedir. Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı ya da bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir (Dipnot 16).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2013
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	374.197	3.475	(604)	377.068
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	34.617	-	(3.500)	31.117
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	18.116	(19.019)	1.553
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			409.738
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(409.738)

	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 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Mart 2013	Yeniden sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2012
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	558.852	570.579
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	51.614	65.059
<i>Maliyet</i>	53.896	67.049
<i>Değer düşüklüğü</i>	(2.282)	(1.990)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	426.383	407.553
İnşaatı devam eden diğer projeler	2.957	2.865
	1.039.806	1.046.056
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	2.135.703	2.363.489
<i>Maliyet</i>	2.184.765	2.405.134
<i>Değer düşüklüğü</i>	(49.062)	(41.645)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.871.419	1.686.730
KİK ile projelendirilmiş arsalar	27.924	-
İnşaatı devam eden diğer projeler	5.630	5.400
	4.040.676	4.055.619

(*) Bakınız Dipnot 3.1

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

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

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Dönem başı, 1 Ocak	43.635	66.695
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	8.731	-
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(238)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(784)	(2.509)
Dönem sonu, 31 Mart	51.344	64.186

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - BORÇ KARŞILIKLARI

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	72.075	60.508
	72.075	60.508

31 Mart 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Dönem başı, 1 Ocak	60.508	51.690
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	11.567	3.967
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	-
Dönem sonu, 31 Mart	72.075	55.657

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları (*)	105.533	91.652
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (**)	25.533	25.533
Gelir tahakkukları	23.916	30.224
Vergi dairesinden alacaklar (***)	23.682	44.134
Verilen avanslar	7.009	8.655
Gelecek aylara ait giderler	437	416
Devreden KDV	-	21.617
Diğer	140	44
	186.250	222.275

(*) 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hak ediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 16).

(**) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 31 Mart 2013 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

(***) Vergi dairesinden alacaklar, faiz gelirleri ile ilgili olarak ödenen ve vergi dairesinden iadesi talep edilen banka stopajlarından oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.578.699	1.243.094
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	607.041	473.329
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	176.679	166.472
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.156	37.172
Damga vergisi borçları	25.533	25.533
	2.425.108	1.945.600

(*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır.

(**) Şirket, ASKGP projelerinin bazılarında yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 16).

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Alınan diğer avanslar	1.527	1.501
	1.527	1.501

DİPNOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 8 Şubat 2013 tarih ve 7/015 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre Şirketin 2.500.000.000,- TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000.000,- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000.000,- TL'ye yükseltilmesine ve artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 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. Sermaye artırımına konu olan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak halka arz edilecektir. Şirket'in ikincil halka arzı sonrası hissedarlık yapısı aşağıdaki gibi olacaktır:

Hissedarlar	Halka arz öncesi		Halka arz sonrası	
	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	49,33	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	50,66	1.925.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167
Diğer	<0,01	2	<0,01	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	3.800.000

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Satış gelirleri		
Arsa satışları	352.366	6.992
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	53.106	-
<i>Arsa satışları</i>	299.260	6.992
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	21.675	18.611
Diğer gelirler	585	216
	374.626	25.819
Satış iadeleri	(23)	(154)
Satış iskontoları	(68)	-
Net satış gelirleri	374.535	25.665
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(67.648)	-
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(39.575)	-
<i>Satılan arsa maliyetleri (*)</i>	(28.073)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(16.358)	(15.743)
Diğer maliyetler	(159)	(74)
	(84.165)	(15.817)
Brüt Kar	290.370	9.848

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Yenilenen TMS 24 - İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları'nın ilişkili taraf açıklamalarına belirli istisnalar getirilmiştir. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket, vadeli mevduatlarının 1.188.979 TL'sini (31 Aralık 2012: 1.089.506 TL) devlet bankalarında tutmaktadır. Bu mevduatlardan elde edilen faiz geliri 31 Mart 2013 itibarıyla 12.268 TL'dir (31 Mart 2012: 13.578 TL). Şirket'in Hazine ile olan işlem ve bakiyeleri Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Pazarlama İnşaat A.Ş.-Yeni Sarp İnşaat Ltd.	76	67
	76	67
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama-Fideltus İnşaat-Öztaş İnşaat Ortak Girişimi	5.603	5.537
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	859	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	85	40
	6.547	5.577
İlişkili taraflardan alınan avanslar (*)		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G.	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	5.663	6.347
	70.395	71.079

(*) 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 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	859	-
	859	-
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	85	-
Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi	14	11
	99	11

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 2013	31 Mart 2012
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	299	226
	299	226

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - 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 ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümler KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. Ek Rapor tamamlanma aşamasında olup, duruşma 6 Mayıs 2013 tarihine bırakılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar"da takip edilen 60.436 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar"da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler"de takip edilen 37.172 TL (31 Aralık 2011: 37.172 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait ve "Kısa vadeli diğer borçlar"da takip edilen 218.036 TL'nin (31 Aralık 2012: 190.796 TL) tamamı gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket finansal tablolarında satış gerçekleştirilmiş olanlarla beraber bu proje ile ilgili 55.223 TL tutarında arsa ve konut stoğu da bulundurmaktadır. Devam etmekte olan davanın maliyet ve gelir payları üzerinde yarattığı belirsizlik sebebiyle herhangi bir gelir ve maliyet kaydı yapılmamıştır. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

2. İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olunmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşmesi kapsamındaki "175.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 38,58 Şirket payı gelir oranına denk gelen 67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin % 38,58 Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin % 38,58'inin Şirket'e, % 61,42 kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır. Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki adi ortaklık olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Yine uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının "değişen şartlara göre uyarlama" yı gerektirdiği görüşü dercedilmiştir. Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor talep edilmiş olup duruşma 21 Mayıs 2013 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3) Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	1.699.404	1.795.856
Alınan ipotekler	54.432	55.171
	1.753.836	1.851.027

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.

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.906	7.774
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	7.906	7.774

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1. 18 Nisan 2013 tarihli Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Şirket mali tablolarında yer alan 523.402 TL tutarındaki 2012 tarihli dönem karından Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak 24.446 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 498.956 TL tutarın %40,08'i olan 200.000 TL'nin Birinci Temettü olarak dağıtılmasına, ortaklara dağıtılacak olan 200.000 TL kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin %5'i düşüldükten sonra kalan kısmının onda birine isabet eden 7.500 TL tutarın Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, yasal kayıtlara göre kalan 256.968 TL karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek ayrılmasına karar verilmiştir. Şirket ortaklarına net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 200.000 TL kar payının şirket ortaklarının maliki bulunduğu payların 2012 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden net 0,08 TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının 9 Mayıs 2013 tarihinde yapılmasının Olağan Genel Kurul'a teklif edilmesine karar verilmiştir.
2. Şirket, 5 Nisan 2013 tarihinde tarafından kamuya duyurulan Şirketin Yönetim Kurulu'nun aynı tarihli kararına istinaden, halka arz edilecek olan payların ihraç ve satışının onaylanması ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile sair sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerekli işlemlerin yapılması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na 9 Nisan 2013 tarihinde başvuruda bulunmuştur.
3. Şirket tarafından 11 Nisan 2013 tarihinde yapılan İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi'nin ikinci oturumunda ihale kapsamında en yüksek teklif Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri: KDV hariç 352.000 TL, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı: %30,00, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri: KDV hariç 105.600 TL olarak verilmiştir. İhaleye esas taşınmazların tespit edilen asgari bedeli 61.800 TL'dir. Teklifler Şirket tarafından değerlendirme aşamasındadır.
4. Maslak 1453 Projesi için İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/1913 E. Sayılı dosyasıyla, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 145 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 16 Eylül 2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu planlara istinaden verilen inşaat ruhsatının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepli olarak açılan davada, Şirket'in davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmasına, davacının yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir.
5. Şirket, İstanbul Başakşehir Ayazma 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin sözleşmesi, Yüklenici "Özülke İnşaat Ticaret A.Ş. ve Öz-Kar İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. İş Ortaklığı" ile 2 Nisan 2013 tarihinde imzalanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.655.088	826.283
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	5.086.535	5.107.745
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.413.610	2.460.259
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	9.155.233	8.394.287
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	884.938	926.199
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	4.478.487	4.207.725
	Diğer Kaynaklar		3.791.808	3.260.363
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	9.155.233	8.394.287

	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)	186.385	57.681
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.099.456	664.642
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	643.215	673.273
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	7.906	7.774
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.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	58%	62%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	16%	9%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	7%	8%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	20%	22%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	9.97%	7%	<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 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda" yer verilmesine karar verilmiştir.

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

.....

EK 2/A
01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

1	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ İŞLERİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA İNŞAATI TAMAMLANMAMIŞTIR. PROJENİN TAMAMLANMASI İÇİN 27.11.2012 TARİHLİ YENİ BİR İHALE DÜZENLENMİŞTİR.
İMAR DURUMU	526 ADA 1 PARSEL E=2.00 HMAX=SERBEST GELİŞME KONUT ALANI, 526 ADA 2 PARSEL E= 0.28, HMAX=6.50 HAVZAIÇI KONUT ALANI, 526 ADA 3 PARSEL E=0.28, HMAX= 6.50 HAVZAIÇI KONUT ALANI, 526 ADA 4 PARSEL KAKS=0.36 DİNİ TESİS ALANI, 527 ADA 1 PARSEL KİSMEN E=1.00 HMAX=15.50 İRTİFALI, KİSMEN E=0.36 İMARLI İLKÖĞRETİM TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	57.934.142,62 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	164.016.081,91 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	201.421.797,79 TL
1193 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	187.820.473,06 TL

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

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

EK 2/A

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

4

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

5

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	2445 ADA 2 PARSEL'DE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İNŞAAT HALİNDEDİR.2446 ADA 2 PARSEL'DE HALİHAZIRDA SATIŞ OFİSİ BULUNMAKTA OLUP İNŞAATA BAŞLANMAMIŞTIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSEL18.01.2001 TT.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKBAKKALKÖY 2-4 PAFTA , 2425 PARSEL GÜNEY ATAŞEHİR TOPLU KONUT YERLEŞİM İMAR PLANI'NDA YER ALMAKTA OLUP 2445 ADA 2 PARSEL MAKS. TAKS:0.25, KAKS:2.77, H:SERBEST İRTİFALI, KONUT ALANINDA, 2446 ADA 2 PARSEL MAKS. TAKS:0.60, KAKS:1.80, H:SERBEST İRTİFALI, TİCARET ALANINDA,KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSELDEKİ 360 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2446 ADA 2 PARSEL İÇİN)	85.664.031,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSELDEKİ 360 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2446 ADA 2 PARSEL İÇİN)	209.483.847,65 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSEL/2446 ADA 2 PARSELDEKİ TÜM BÖLÜMLER İÇİN)	303.337.461,32 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	142.568.606,82 TL
375 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERİ	279006457,3

6

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	3382 ADA 1 PARSELDE BULUNAN RAPOR KONUSU 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. 3382 ADA 1 PARSEL'DE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BÜYÜK BİR BÖLÜMÜ HALİ HAZIRDA KULLANILMAKTA DİR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSEL18.01.2001 TT.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKBAKKALKÖY 2-4 PAFTA , 2425 PARSEL GÜNEY ATAŞEHİR TOPLU KONUT YERLEŞİM İMAR PLANI'NDA YER ALMAKTA OLUP 3382 ADA 1 PARSEL MAKS. TAKS:0.25, KAKS:2.24, H:SERBEST İRTİFALI, KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞ GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	12.594.157,50 TL

EK 2/A

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

7

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

8

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, TAHTAKALE MAHALLESİ, ADA: 520, PARSEL: 2, ALANI:32.992,19 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADA: 521, PARSEL: 1, ALANI:55.021,44 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADA: 522, PARSEL: 3, ALANI:28.469,72 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PROJENİN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ;520 ADA 2 PARSEL İLE 521 ADA 1 PARSEL TAŞINMAZ 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR. 522 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2.00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	120.753.808,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	234.209.657,08 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (01.09.2010 tarihli sözleşme kapsamında satışı önceden gerçekleşmiş 205 adet ünite hariç hesaplanmış değerdir)	408.241.924,27 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (01.09.2010 tarihli sözleşme kapsamında satışı önceden gerçekleşmiş 205 adet ünite hariç hesaplanmış değerdir)	122.478.401,47 TL
1188 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	238.047.696,34 TL

9

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

EK 2/A

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

10	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, ADA: 648, PARSEL: 2, ALANI:36.625,58 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.11.2010 TASDİK TARİHLİ HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1,75 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	64.094.765,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	177.423.138,06 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	182.145.153,60 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	63.772.948,91 TL
599 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	178.952.972,45 TL
11	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL HALKALI 3.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT VE DÜKKAN KULLANIMINA UYGUN OLUP BİR KISMI TAMAMLANMIŞ DURUMDA İKEN BİR KISMININ İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	844 ADA 2 NO'LU PARSEL VE 844 ADA 3 NO'LU PARSEL E=1,25 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "KONUT ALANI", 478 ADA 8 NO'LU VE 478 ADA 9 NO'LU PARSEL E=1,50 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE "TİCARET ALANI" OLARAK PLANLANMIŞTIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1725 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	86.495.311,51 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	214.479.878,29 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	405.841.044,54 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	105.924.512,63 TL
1725 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	311.185.695,17 TL
12	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAAT FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	1342 ADA 1 PARSEL ; E=2,00 , H=SERBEST OLMAK ÜZERE " KONUT ALANI " OLARAK , 1343 ADA 1 PAREL ; E=1,50 , H=SERBEST OLMAK ÜZERE " KONUT ALANI " "REKREASYON ALANI" YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (3149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	272.484.982,20 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	903.584.039,29 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.023.599.310,93 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	312.197.789,83 TL
3149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	956.608.482,70 TL
13	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR MAVİŞEHİR KUZAY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ PARK YAŞAM PROJESİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu Kayıtları), EK-1 VE EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	KARŞİYAKA BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 9803 ADA 2 PARSEL, 26032 ADA 1 PARSEL 06.06.2005 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASINDA EMSAL: 2.00, H: SERBEST TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR. 25259 ADA 4 PARSEL 06.06.2005 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASINDA EMSAL: 2.20, H: SERBEST KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (197 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	29.101.175,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (197 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	69.506.435,65 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	285.805.604,05 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	71.695.604,92 TL
197 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	80.962.299,55 TL

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

14	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BAĞCILAR İLÇESİ, ESKİ HABİPLER MAHALLESİ, ADA: 1562, PARSEL: 11, ALANI:165.326,57 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	1562 ADA 11 PARSEL16.05.2010 TAKDİK TARİHLİ TOPLU 1562 ADA 2-3-9 PARSELLER VE YAKIN ÇEVRESİ TOPLU KONUT ALANINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA; KİSMEN E: 2,20 , MAKS H: 180 M. AYRIK NİZAM " ÖZEL KOŞULLU TİCARET ALANI"NDA, KISMAN YEŞİL ALANDA KİSMEN DE YOL ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	454.648.067,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	639.965.258,38 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.440.162.537,97 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	460.863.528,41 TL
2873 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	1.045.879.999,12 TL

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

16	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 ve EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAAT FAALİYET DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	18.06.2003 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ "BAHÇEŞEHİR SIVAT-YEŞİL TEPE MEVKİİ DEREKÖY ÇİFTLİĞİ MEVKİİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI" KAPSAMINDA TİCARET+KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP, TİCARET+BÜRO+KONAKLAMA HİZMETLERİ İÇİN E:0,50, KONUT İÇİN E:1,50 OLMAK ÜZERE PLAN NOTU VE YÖNETMELİK ŞARTLARINDA YAPILAŞMAYA OLMAK "REKREASYON ALANI" YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	56.997.396,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	141.829.086,79 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	193.822.703,73 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	50.393.902,97 TL
1038 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	172.208.668,35 TL

EK 2/A

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

17

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, TAHTAKALE MAHALLESİ, ADA: 525 PARSEL: 2, ALANI: 15.103,39 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 525 ADA 2 PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2.00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANIN'DA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	16.613.729,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	25.442.373,58 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	53.399.748,08 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	18.689.911,83 TL
501 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	53.347.843,51 TL

18

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÜMRANIYE 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, ADA: 3317, PARSEL: 5, ALANI:20.714,48 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	19.06.2012 TASDİK TARİHLİ İSTANBUL FİNANSİ MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA "T1" LEJANTLI TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI KAKS=2,50, HMAX= SERBEST OLARAK TANIMLANMIŞTIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	97.772.345,60 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	191.181.023,79 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	364.654.283,27 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	136.765.421,66 TL
518 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	341.443.628,71 TL

19

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	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D1D, ADA: 101, PARSEL: 4, ALANI: 72.044,46 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, KAT İRTİFAKLİ OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR 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, KAT İRTİFAKLİ OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B11C3B, ADA: 105, PARSEL: 3, ALANI: 5.057,68 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPILMASI PLANLANAN YAPILARIN BÜYÜK BÖLÜMÜNÜN İNŞAATINA BAŞLANMIŞTIR. 105 ADA 3 PARSEL İÇİN HENÜZ YAPI RUHSATI ALINMAMIŞTIR. TEVHİT ÖNCESİ PARSELLER OLAN 105 ADA 1 VE 105 ADA 2 PARSELLER İÇİN DÜZENLENMİŞ YAPI RUHSATLARI MEVCUTTUR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 31.05.2010 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANINDA, 101 ADA 4 PARSEL İLE 102 ADA 1 PARSEL "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 105 ADA 3 (ESKİ 105 ADA 1 VE 2) PARSEL İSE AYNI PLAN KAPSAMINDA "ÖZEL İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. EMSAL 2.00, HMAX=SERBEST YAPILAŞMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	90.523.835,90 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	189.399.909,86 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	502.507.477,39 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	164.068.742,11 TL
2424 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	426.606.122,08 TL

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

20	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	1-İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, ADA: 103, PARSEL: 1, ALANI: 45.052,69 m ² , VASFI: ARSA, KAT İRTİFAKLI OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR 2-İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 103, PARSEL: 4, ALANI: 14.363,04 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ , KAT İRTİFAKLI OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR 3-İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 104, PARSEL: 1, ALANI: 58.772,51 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 4-İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, ADA: 104, PARSEL: 2, ALANI: 7.130,52 m ² , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, KAT İRTİFAKLI OLUP MÜLKİYET LİSTESİ EKTEDİR
MEVCUT KULLANIM	TÜM PARSELLER İÇİN YAPI RUHSATI ALINMIŞ OLUP İNŞAAT FAALİYETLERİ BAŞLAMIŞTIR
İMAR DURUMU	104 ADA 1 PARSEL İLE 103 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZLAR; 31.05.2010 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE MAHALLESİ GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANINDA "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 104 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZ AYNI PLANDA "TİCARET ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 2,00, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 103 ADA 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZ 20.01.2011 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	93.983.970,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	175.588.549,77 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	512.468.994,46 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	163.993.325,13 TL
2649 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	474.155.762,56 TL
21	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL AVCILAR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 ve EK-5
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 543 ADA 1 PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2,00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (467 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	44.744.279,57 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (467 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	138.744.040,96 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	274.274.874,42 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	91.546.096,21 TL
467 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	139.123.920,00 TL
22	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL DOĞU ATAŞEHİR BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
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 YAPILMASI PLANLANAN YAPILARIN İNŞAATINA BAŞLANMIŞTIR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 06.12.2011 TASDİK TARİHLİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI FİNANS MERKEZİ DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE, KAKS=1.50, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINDA TİCARET ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTA OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	426.164.744,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	526.308.677,09 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.196.502.690,88 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	516.308.662,46 TL
1495 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	721.699.658,40 TL

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

23	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1. (Tapu Kayıtları) ve EK-4
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUP PROJENİN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	10622 ADA 1 PARSEL E: 2,20 H:SERBEST " KONUT ALANI", YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR. 10623 ADA 1 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE İLKÖĞRETİM ALANINDA KALMAKTADIR. 10623 ADA 2 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE ÖZEL SAĞLIK ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 155 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE ÖZEL KREŞ ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 156 PARSEL E=3 VE H=SERBEST OLMAK ÜZERE DİNİ TESİS ALANINDA KALMAKTADIR. 1 ADA 158 VE 161 PARSEL PARK ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	927.467.272,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	957.467.272,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.434.401.862,22 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1.219.231.101,28 TL
5166 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	3.297.907.385,60 TL

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

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

EK 2/A

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

26	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-5
	MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 288 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BÜYÜK BİR BÖLÜMÜ HALİ HAZIRDA KULLANILMAKTADIR.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 288 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	110.048.579,76 TL

27	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ ADA: 851, PARSEL: 5, ALANI:15.691,72 m ² , VASFİ: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	MEVCUT KULLANIM	851 ADA 5 PARSEL PARSEL ÜZERİNDEKİ HASTANE BLOĞUNUN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
	İMAR DURUMU	851 ADA 5 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 TASDİK TARİHLİ 851 ADA 1 PARSELE AİT HALKALI TOPLU KONUT REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA AYRIK NİZAM E=2,20 H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	PROJENİN ARSA DEĞERİ	23.537.580,00 TL
	PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	73.195.265,16 TL
	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	89.747.826,88 TL
	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİ	89.356.200,00 TL

28	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 4.KISIM GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İSPARTAKULE'DE AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3 PROJESİ
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları)EK-1 ve EK-5
	MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 152 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BAZI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KULLANILMAKTA, BAZILARI İSE BOŞ DURUMDADIR.
	İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 545 ADA 2 PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2,00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 152 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	34.004.826,26 TL

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

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

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

31	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2. KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-3
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 25 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 546 ADA 3 PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA "KONUT" ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	295.000,00 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	6.153.000,00 TL

32	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2. KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 96 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 548 ADA 1 PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA "KONUT" ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 96 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	22.796.000,00 TL

EK 2/A

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

33	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 790 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 787 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BAZI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KULLANILMAKTA, BAZILARI İSE BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	15.11.2012 TARİHİNDE KÖRFEZ BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 1920 ADA 2 NUMARALI PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TOPLU KONUT ALANINDA KAMAKTA OLUP E=1.50, Hmax=30.50 m.' DİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	276.457,28 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 787 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	88.828.718,76 TL
34	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİCARET MERKEZİ PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-3
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İŞYERİ OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP BİR KISMI BU FONKSİYONA UYGUN KULLANILMAKTA OLUP BİR KISMI BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	1267 ADA 1 PARSEL NUMARALI ANA GAYRİMENKUL KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ TOPLU KONUT ALANI 49 VE 50 NO'LU PARSELLERE AİT 07.05.2005 TASDİK TARİHLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA E=1.50 VE H=9.50 YAPILAŞMA KOŞULLARINDA " TİCARET ALANI " OLARAK PLANLANMIŞTIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.733.451,64 TL
35	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 1. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 535 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 526 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BAZI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KULLANILMAKTA, BAZILARI İSE BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	TOPLU TARAFINDAN HAZIRLANAN 12.01.2009 TARİHLİ VE 205 SAYILI KARARLA İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	1.135.840,00 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	65.221.619,61 TL
36	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları)
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER DÜKKAN, OFİS OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP ÇOĞUNLUKLA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ "25.02.2010 ONAY TARİHLİ KAYABAŞI TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI İLAVESİ İLE R.U.İ.P. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ" KAPSAMINDA TİCARET ALANINDA KALMAKTA OLUP, E: 1.50, H MAKS:SERBEST OLMAK ÜZERE PLAN NOTU VE YÖNETMELİK ŞARTLARINDA YAPILAŞMAYA HAİZDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (259 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	35.369.092,96 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (259 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	112.334.304,17 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	121.921.387,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	39.319.647,31 TL

EK 2/A

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN PROJELERİN EKSPERTİZ RAPORLARI

37	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Körfezkent 3 Projesi 875 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.03.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımcı Mahallesi, 1924 ada, 10 no'lu parsel ile 1927 ada 2 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	henüz inşaat işleri başlamamıştır
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	114.980.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	23.910.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	108.950.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	108.950.000,-TL

38	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Sultanbeyli Projesi 436 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.03.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarşinan Mahallesi, 192 ada, 5 no'lu parsel, 205 ada 1 no'lu parsel ile Battalgazi Mahallesi, 369 ada 1 no'lu parsel ve 370 ada 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	henüz inşaat işleri başlamamıştır
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1,01
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	71.300.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	18.375.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	67.755.000,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	67.755.000,-TL

EK 2/B
01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mavişehir Pelikan Evleri 270 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	01.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	26.LIVAD pafta, 26026 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 270 adet bağımsız bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1,20 ve H: Serbest
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
270 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		91.556.000 TL
2	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Keçiören'deki Bağ Evi'nin Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	03.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Keçiören ilçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 4071 ada, 34 no'lu parselde kayıtlı, 957 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan bağ evi
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Plansız alan
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞ EVİNİN DEĞERİ		650.000 TL
3	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Aydın ili, Didim ilçesi, Parlementerler Sitesi'nde yer alan 1 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	ev vasfı ana taşınmazdaki 25. Blok 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	İmar planı iptal edilmiştir.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		230.000 TL
4	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Burgazkent Sitesi 755 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	ada 1 no'lu parsel ve 1273 ada 1 no'lu parsel üzerindeki 755 adet bağımsız bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	parsel (Konut alanı, Emsal: 0,60 ve H: 6,50 m)
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
755 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		90.656.500 TL
5	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çerkezköy Dreamcity projesi 88 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Kapaklı köyü, 291 ada 1 parsel ve 292 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 88 adet bağımsız bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut Alanı, Ayrık Nizam, Emsal: 1,15 ve Hmax: 30,50 m
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
88 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		15.023.000 TL
6	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ergene Vadisi bünyesindeki 520 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 2,00 ve H: 36,50 m
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
520 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		53.942.000 TL
7	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Can Atakent Tesisi Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	05.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	yüzme havuzu ve idari binası
	MEVCUT KULLANIM	Sosyal tesis olarak kiracısı tarafından kullanılmaktadır.
	İMAR DURUMU	9846 ada 1 no'lu parsel (Sosyal tesis + spor alanı, Emsal: 1,00) - 9850 ada 3 no'lu parsel (Sosyal tesis + dükkan + yüzme havuzu alanı)
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
KARŞIYAKA SOSYAL TESİS DEĞERİ		3.000.000 TL

EK 2/B
01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

8	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çerkezköy Dreamcity projesi 88 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Kapaklı köyü, 291 ada 1 parsel ve 292 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 88 adet bağımsız bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut Alanı, Ayrık Nizam, Emsal: 1,15 ve Hmax: 30,50 m
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
88 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		15.023.000 TL
9	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Merkez Binası
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	09.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	merkezi niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan B Blok 1 bağımsız bölüm no'lu büro
	MEVCUT KULLANIM	Merkez bina (Ofis)
	İMAR DURUMU	Ticaret ve Konut Alanı, KAKS: 3,80, TAKS: 0,60, Hmax: 45,50 m
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
MERKEZ BİNA DEĞERİ		13.185.000 TL
10	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kent Plus Evleri Mimarşınan 195 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarşınan Köyü, 3568 ada, 515 ada 1 parsel ve 516 ada 1 parsel, 195 adet bağımsız bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut + Ticaret Alanı, Emsal: 2 ve hmax: 30,50 m
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
195 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		49.431.000 TL
11	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Misstanbul Evleri bünyesindeki 281 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	01.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	adet bağımsız bölüm, F21C17A1A pafta, 1297 ada, 6 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 99 adet bağımsız bölüm ile F21C17A1A pafta, 1300 Mesken
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal: 1,40
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
281 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		118.100.000 TL
12	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Novus Residence bünyesindeki 127 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	adet kargir bina ve arsası niteliğindeki ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan 127 adet bağımsız bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut alanı, TAKS: 0,40, Emsal: 2,50 ve H: Serbest
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
127 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		105.999.000 TL
13	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Silivri Selimpaşa Konutları 786 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	bina ve arsası üzerindeki 786 adet bağımsız bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1 ve H: 18,50 m
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
786 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		101.043.100 TL
14	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Soyak Mavişehir Projesi bünyesindeki 19 adet bölümün Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	no'lu Bloklar 15'er katlı, C9 no'lu Blok 17 katlı betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 19 adet bağımsız bölüm
	MEVCUT KULLANIM	Mesken
	İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1,20 ve H: Serbest
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
19 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ		6.990.000 TL

EK 2/B
01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN BİNALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

15	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Spradon Quartz Sitesi bünyesindeki 602 adet bölümün Pazar değeri tespiti
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	05.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	parsel üzerinde kayıtlı 602 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 1.50 ve H: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
602 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	122.572.300 TL

16	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Emlak Konut Yıldızkent 1. Etap Evleri bünyesindeki 132 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespiti
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.04.2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	132 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	Mesken
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Ayrık Nizam, Emsal: 1,15, H: 30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİCİ)	
132 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	11.494.900 TL

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

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

EK 2/C
01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

1	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar İspartakule'de konumlu 10 adet parselin Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	01.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde konumlu 10 adet parsel
	İMAR DURUMU	493 ada 8 ve 9 no'lu parsel, 499 ada 4 no'lu parsel, 500 ada 1 ve 2 no'lu parsel (Konut Alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest), 502 ada 1 no'lu parsel, 508 ada 1 no'lu parsel, 523 ada 1 no'lu parsel, 524 ada 2 no'lu parsel (Ticaret Alanı, Emsal: 2,00 ve H: Serbest), 514 ada 1 no'lu parsel (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest)
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	253.080.000 TL
2	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar İlçesi, 386 ada 1 no'lu parselin pazar değerinin tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	01.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Kapadık Mahallesi, Kaldırım Mevkii, F21D19C3A pafta, 386 ada, 88.800 m2 yüzölçümlü, 1 no'lu parsel
	İMAR DURUMU	Emsal: 1,50
	MEVCUT KULLANIM	Bboş durumdadırlar.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	79.030.000 TL
3	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Esenyurt Sanayi Mahallesi'nde konumlu 8 adet parselin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	05.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu 8 adet parsel
	İMAR DURUMU	704/1, 704/2, 702/3, 703/1 (T2 ticaret alanı, emsal: 1), 701/2, 701/3, 707/1 (T1 ticaret alanı, emsal: 2,50), 700/3 (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, emsal: 2,25)
	MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadırlar.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	131.725.000 TL
4	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Eski T.C.D.D. Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü Tesisi Arsasının pazar değeri tespiti (2384 ada, 4 no'lu parsel)
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrâhor İlyas Bey Mahallesi, 328 pafta, 2384 ada, 41.161,52 m² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı Yedikule istasyon ve müstemlatı
	İMAR DURUMU	Turizm + Kültür Alanı, TCDD aksları ve alanları, kısmen dini tesisler alanı, kısmen park alanı ve yenileme alanı TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75
	MEVCUT KULLANIM	Tesis atıl durumda olup üzerinde bulunan yapılar kullanılamaz durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	67.915.000 TL
5	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Hoşdere'de konumlu 16 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 16 adet parsel
	İMAR DURUMU	24.02.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüüstü – Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Cıvanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Ancak bu parsellerin bulunduğu alan İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilmiştir. Toplu Konut Alanı ilan edilen bu bölge için çalışmaların sonuçlandırılmadığı belirtilmiştir. Dolayısıyla bu parseller üzerinde halihazırda mevcut imar planına göre herhangi bir yapılaşma hakkı verilmemektedir.
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	72.785.000 TL
6	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Hoşdere'de konumlu 27 adet parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
	DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 27 adet parsel
	İMAR DURUMU	644/1 (sağlık tesis alanı), 644/3 (İdari tesis alanı), 650/2, 652/1, 648/6, 649/3 (Konut alanı, Emsal: 0,50, h: Serbest), 653/1, 647/2 (Konut alanı, Emsal: 1,50, h: Serbest), 648/1, 648/7, 649/1, 650/1, 651/1, 654/2, 656/2, 656/4, 657/2 (Konut alanı, Emsal: 2,00, h: Serbest), 654/1, 656/1, 656/5, 657/1 (Ticaret Alanı, Emsal: 0,50, H: Serbest), 658/6 (Ticaret Alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest), 656/3 (Rekreasyon alanı, Emsal: 0,05, H: 6,50 m), 658/2 (Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest), 658/3 (Özel ilköğretim tesis alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest), 658/4 (Özel sosyal kültürel tesis alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest) ve 658/5 (Özel sağlık tesis alanı, Emsal: 1,00, H: Serbest)
	MEVCUT KULLANIM	Bazı parseller üzerinde kısmen metruk durumda olan askeri tesise ait yapılar bulunmaktadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	317.181.000 TL

EK 2/C

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

7	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	Kartal'da konumlu 9 adet parselin pazar değeri tespiti Emlak Konut GYO A.Ş. Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 08.04.2013
	TAPU BİLGİLERİ İMAR DURUMU MEVCUT KULLANIM DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) ARSA DEĞERİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 676 ada, 108 no'lu parsel, 720 ada 2, 8 ve 34 no'lu parseller, 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 9049 ada 1 no'lu parsel, 9050 ada 1 no'lu parsel ve 9051 ada 1 no'lu parsel 9048 ada 1 ve 2 no'lu parseller (Ticaret alanı, Emsal: 2,50, H: Serbest), 9049 ada 1 no'lu parsel (Özel sağlık tesisleri alanı, Emsal: 2,50, H: Serbest), 9050 ada 1 no'lu parsel (Özel eğitim tesisleri alanı), Emsal: 2,00, H: Serbest), 9051 ada 1 no'lu parsel (Konut + hizmet alanı, Emsal: 2,70, H: Serbest), 676 ada 108 nolu parsel ile 720 ada 2, 8 ve 24 no'lu parseller (Merkez alanı, Yapılaşma hakkı: plan notu) Parsellerin (676 ada 108 no'lu parsel üzerinde eski eser yapı kalıntıları mevcut) üzerinde yapı bulunmamaktadır. 235.460.000 TL
8	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	Kastamonu ili, Cide İlçesi, Doğanakaya Köyü'nde konumlu, 106 ada 7 no'lu parsel ile 118 ada 8 no'lu parselin Pazar değeri tespiti Emlak Konut GYO A.Ş. Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 03.04.2013
	TAPU BİLGİLERİ İMAR DURUMU MEVCUT KULLANIM DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) ARSA DEĞERİ	Kastamonu ili, Cide İlçesi, Doğanakaya Köyü, Harmanaltı mevkii, 106 ada 1152,78 m2 yüzölçümlü 7 parsel ve Orta Göynük mevkii 118 ada 9110,04 m2 yüzölçümlü 8 no'lu parsel Konut alanı, Emsal: 0,40, H: 6,50 m Boş durumdadır. 62.000 TL
9	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM RAPOR TARİHİ DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	Başakşehir, Kayabaşı 10 adet parselin pazar değerlerinin tespiti Emlak Konut GYO A.Ş. Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 03.04.2013
	TAPU BİLGİLERİ İMAR DURUMU MEVCUT KULLANIM DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) ARSA DEĞERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel, 526 ada 2 ve 3 parseller, 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller, 525 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 536 ada 3 no'lu parsel 520 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel, 526 ada 2 no'lu parsel, 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller (Ticaret Alanı, Emsal: 2,00), 536 ada 3 no'lu parsel (Ticaret Alanı, Emsal: 1,50), 525 ada 2 no'lu parsel, 526 ada 3 no'lu parsel (Konut Alanı, Emsal: 1,70) Parseller boş durumdadır. 408.085.000 TL
10	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM RAPORU HAZIRLAYAN KURUM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	Ankara Balıkkuyumcu 91 adet parsel Emlak Konut GYO A.Ş. Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	TAPU BİLGİLERİ MEVCUT KULLANIM İMAR DURUMU DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	Parsel boş durumdadır. 61916 3 Düşük Yoğunluklu Konut ve Taşkın Alanı, 61921 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61922 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61927 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61928 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61929 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61930 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61931 3 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61932 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61937 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61938 1 Ticaret, 61942 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61943 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61945 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61946 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61947 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61948 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61949 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61951 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61952 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61953 2 Özel Teknik Altyapı, 61953 3 Özel Teknik Altyapı, 61953 4 Özel Teknik Altyapı, 61953 5 Özel Teknik Altyapı, 61954 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61955 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61956 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61957 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61958 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61962 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61963 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61964 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61968 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61969 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61972 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61974 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61975 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61980 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61981 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61982 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61983 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61984 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61985 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61987 1 Ticaret, 61989 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61992 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61992 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61992 4 Ticari Rekreasyon, 61992 5 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 61996 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62000 1 Ticaret, 62007 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62008 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62011 1 Teknik Altyapı, 62011 2 Teknik Altyapı, 62011 3 Teknik Altyapı, 62011 4 Teknik Altyapı, 62013 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62014 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62017 3 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62018 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62020 1 Üniversite Alanı, 62020 4 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62021 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62023 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62026 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62028 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62030 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62032 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62033 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62034 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62036 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62037 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62038 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62039 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62041 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62043 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62044 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62045 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62046 5 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62050 4 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62051 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62051 2 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62052 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62053 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62054 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62055 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, 62056 1 Ticaret

EK 2/C

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

11	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir'de 20 adet parcel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	09.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1864 ada 6 no'lu parcel 3331 ada - 4, 5,6 no'lu parseller, 3334 ada - 5 ve 8 no'lu parseller, 3382 ada - 2 parcel, 3384 ada- 4 parcel, 3385 ada - 1, 2, ve 5 no'lu parseller, Barbaros Mahallesi, 2190 ada- 8 parcel, 2191 ada- 6 parcel, 2193 ada- 5 parcel, 2194 ada- 1 ve 7 no'lu parseller, 2195 ada- 3 parcel, 2684 ada- 10 parcel, 2686 ada - 5 parcel, 2693 ada- 5 parcel
	İMAR DURUMU	Rapor içerisinde belirtilmiştir.
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	TOPLAM DEĞERİ	77.005.000 TL
12	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir 3394 ada 1 parcel üzerinde inşa edilen proje
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada, 1 parcel
	MEVCUT KULLANIM	Parcel üzerinde proje inşaatına başlanılmıştır.
	İMAR DURUMU	Ticaret Alanı, Emsal: 1,25 ve Hmax: 18,50 m
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	38.180.000,-TL
	PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	45.780.000,-TL
	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	186.540.000,-TL
	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	67.155.000,-TL
13	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bakırköy'de 5 adet parcel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	10.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada 5, 6, 20 ve 21 no'lu arsa vasıflı parseller, 192 ada 9 no'lu parcel üzerinde kayıtlı fabrika binaları
	İMAR DURUMU	192/5: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı ve Dere Koruma Kuşağı Alanı 192/6: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı 192/9: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı, Dere Koruma Kuşağı Alanı, metro (yer altı) hattı güzergahı 192/20: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı ise Yol Alanı 192/21: Büyük bir kısmı Bölge Parkı Alanı, bir kısmı Dere Koruma Kuşağı Alanı ve küçük bir kısmı Yol Alanı
	MEVCUT KULLANIM	Tesis halihazırda depo olarak kullanılmakta olup parseller boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	114.090.000 TL
14	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gaziosmanpaşa'da 2 adet parcel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	05.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy mahallesi, 3525 ada 5 no'lu parcel ve 6784 ada 1 no'lu parcel
	İMAR DURUMU	3525 ada 5 no'lu parcel ticaret + hizmet alanı (Emsal: 2,50) ve 6784 ada 1 no'lu parcel turizm + kültür alanı (Emsal: 2,50) imarlıdır.
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	TOPLAM DEĞERİ	61.800.000 TL
15	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir'de 47 adet parcel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 47 adet parcel
	İMAR DURUMU	Raporda belirtilmiştir.
	MEVCUT KULLANIM	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	TOPLAM DEĞERİ	364.710.000 TL
16	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Karşıyaka 4 adet parcel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25489 ada, 1 no'lu parcel, 25695 ada, 1 no'lu parcel, 25701 ada, 1 no'lu parcel ve 25863 ada, 1 no'lu parcel
	MEVCUT KULLANIM	Parcel boş durumdadırlar.
	İMAR DURUMU	Sağlık Tesisi Alanı, Emsal: 0,60, 25863 ada 1 parcel Özel Katlı Otopark Alanı
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	8.550.000 TL

17	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ
	Çerkezköy / TEKİRDAĞ'da 17 adet parsel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ
	28.03.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
	TAPU BİLGİLERİ
	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 1544 ada 1 no'lu parsel, 1546 ada 1 no'lu parsel, 1547 ada 1 no'lu parsel, 1548 ada 1 no'lu parsel, 1549 ada 1 ve 3 no'lu parseller, 1551 ada 1 no'lu parsel, 1552 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 1553 ada 1 no'lu parsel, 1554 ada 1 no'lu parsel, 1555 ada 1 no'lu parsel, 1556 ada 1 no'lu parsel, 1557 ada 1 no'lu parsel, 1558 ada 1 ve 3 no'lu parseller, 1559 ada 1 no'lu parsel
	İMAR DURUMU
	1552 ada 2 no'lu parsel arıtma tesisi alanı, 1558 ada 3 no'lu parsel ticaret alanı (Emsal: 1,20 ve h: Serbest), diğer parseller ise konut alanı (Emsal: 1,15 ve h: 30,50 m)
	MEVCUT KULLANIM
	1552 ada 2 no'lu parsel üzerinde arıtma tesisi bulunmakta olup, diğer parseller boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
	TOPLAM DEĞERİ
	91.297.000 TL

18	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ
	Körfez 9 adet parsel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ
	08.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
	TAPU BİLGİLERİ
	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi'nde konumlu toplam 11 adet parsel
	İMAR DURUMU
	Boş durumdadır.
	MEVCUT KULLANIM
	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
	TOPLAM DEĞERİ
	39.495.000 TL

19	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ
	Lüleburgaz / KIRKLARELİ'nde 1 adet parsel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ
	28.03.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
	TAPU BİLGİLERİ
	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu mevkii, 1271 ada, 3.615 m2 yüzölçümlü arsa vasfındaki 1 no'lu parsel
	İMAR DURUMU
	Resmi kurum alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest
	MEVCUT KULLANIM
	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
	TOPLAM DEĞERİ
	89.290 TL

20	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ
	Mimarsinan / Büyükçekmece'de 1 adet parsel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ
	05.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
	TAPU BİLGİLERİ
	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan köyü, Bababurnu mevkii, 3-5/1 pafta, 156,20 m2 yüzölçümlü tarla (trafo alanı) vasıfı 4009 no'lu parsel
	İMAR DURUMU
	Trafo alanı
	MEVCUT KULLANIM
	4009 no'lu parsel üzerinde trafo yapısı bulunmaktadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
	TOPLAM DEĞERİ
	12.000 TL

21	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ
	Tuzla'da 4 adet parsel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ
	03.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
	TAPU BİLGİLERİ
	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı köyü, 101 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada 3 no'lu parsel
	İMAR DURUMU
	101 ada 1 parsel sağlık tesisi alanı (Emsal: 1,00), 101 ada 2 ve 3 parseller resmi kurum (İSKİ) alanı (Emsal: 1,00) ve 103 ada 2 parsel mezarlık alanı imarlıdır.
	MEVCUT KULLANIM
	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
	TOPLAM DEĞERİ
	125.755 TL

22	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ
	Ümraniye Finans Merkezi bünyesinde bulunan 7 adet parsel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM
	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ
	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ
	TAPU BİLGİLERİ
	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu 3317 ada 20, 21 ve 22 no'lu parseller ve 3328 ada 1, 13, 14 ve 15 no'lu parseller
	İMAR DURUMU
	3317 / 20 T.E.Ö. Eğitim Alanı, 3317 / 21 İlk Öğretim Tesis Alanı, 3317 / 22 Resmi Kurum, 3328 / 1 Rekreasyon Alanı
	MEVCUT KULLANIM
	3328 / 13 Rekreasyon Alanı, 3328 / 14 Özel Proje Alanı, 3328 / 15 Dini Tesis Alanı
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
	TOPLAM DEĞERİ
	413.780.000 TL

EK 2/C

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

23	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çankaya / ANKARA'DA 3 adet parcel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Öncebeci Mahallesi, fidanlık bahçe niteliğindeki 125 m2 yüzölçümlü 2930 ada 20 no'lu parcel, arsa niteliğindeki 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 6 no'lu parcel ile arsa niteliğindeki 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 11 no'lu parcel
	İMAR DURUMU	2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller yeşil alan imarlı, 2930 ada 20 no'lu parcel ise ticaret alanı ve 8 kat imarlıdır. 2930 ada 20 no'lu parcel ve bitişigindeki 3 no'lu parcel kadastral olarak 21 no'lu parseli oluşturmuş olup henüz tapu kütüğünde tescilli yapılmamıştır.
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	TOPLAM DEĞERİ	510.000 TL
24	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu / TEKİRDAĞ'da 13 adet parcel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	28.03.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parcel, 2558 ada, 1 no'lu parcel, 2559 ada, 1 no'lu parcel, 2560 ada, 2 no'lu parcel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 29-O-1 pafta, 2564 ada, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller ile 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m2 yüzölçümlü 13 adet parcel
	İMAR DURUMU	2557 ada 1 no'lu parcel, 2558 ada 1 no'lu parcel, 2560 ada 2 no'lu parcel konut alanı lejantına ve Emsal: 0,80 - Hmax: 24,50 yapılaşma şartına, 2564 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller konut alanı lejantına ve Emsal: 2,00 - Hmax: 36,50 m yapılaşma şartına, 2559 ada 1 no'lu parcel sağlık tesisi alanı lejantına, 2562 ada 1 no'lu parcel açık ve kapalı spor alanı lejantına, 2562 ada 2 no'lu parcel kültür parkı lejantına, 1474 ada 4 no'lu parcel ise yol ve yeşil alan lejantına sahiptir.
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	TOPLAM DEĞERİ	36.113.000 TL
25	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze'de 35 adet parcel
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	04.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, 5777 ada 2 no'lu parcel, 5779 ada 1 no'lu parcel, 5787 ada 1 no'lu parcel, 5788 ada 2 no'lu parcel, 5794 ada 1 no'lu parcel, 5798 ada 2 no'lu parcel, 5800 ada 5 no'lu parcel, 5809 ada 1 no'lu parcel, 5810 ada 1 ve 4 no'lu parseller, 5811 ada 1 no'lu parcel, 5812 ada 1 no'lu parcel, 5813 ada 1 no'lu parcel, 5814 ada 1 no'lu parcel, 5815 ada 1 no'lu parcel, 5816 ada 1 no'lu parcel, 5820 ada 1 no'lu parcel, 5833 ada 1 no'lu parcel, 5838 ada 2 ve 3 no'lu parseller, 5842 ada 4, 5, 8, 9 ve 10 no'lu parseller, 5843 ada 1 no'lu parcel, 5844 ada 4 no'lu parcel, 5845 ada 4 no'lu parcel, 5851 ada 2 no'lu parcel, 5856 ada 1 no'lu parcel, 5860 ada 2 no'lu parcel, 5866 ada 1 no'lu parcel, 5873 ada 3 no'lu parcel, 5876 ada 4 no'lu parcel ve 5880 ada 5 no'lu parcel
	İMAR DURUMU	Parseller konut alanı, ticaret alanı, belediye hizmet alanı, sağlık tesisi alanı, spor tesisi alanı ve bölgesel garaj imarlıdır.
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	TOPLAM DEĞERİ	54.409.500 TL
26	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sultanbeyli'de konumlu 33 adet parselin ve parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespiti
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 1 adet parcel ve Mimarşinan Mahallesi, 32 adet parcel
	İMAR DURUMU	260 ada 9 no'lu parcel (sağlık tesis alanı), 366 ada 1 no'lu parcel (Sosyo Kültürel Tesis Alanı), 394 ada 2 no'lu parcel (konut alanı, TAKS: 0,27, Emsal (E) : 0,27 - Enerji Nakil Hattı), diğer parseller (konut alanı, TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01)
	MEVCUT KULLANIM	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	1.218.390 TL
27	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarıyer Zekeriyaköy'de konumlu 12 adet parselin TOKİ hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
	DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	08.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy Köyü'nde konumlu toplam 12 adet parcel
	İMAR DURUMU	1789/3, 1790/3, 1791/4 (Konut + Ticaret alanı, Emsal: 0,80, H: 9,50 m), 1789/2, 1789/4, 1789/5, 1790/4, 1791/2 (Konut Alanı, Emsal: 0,30, H: 6,50 m), 1789/1 (Teknik altyapı alanı, Emsal: 1, H: Serbest), 1790/1 (Sağlık tesis alanı, Emsal: 1, H: Serbest), 1790/5 (Dini tesis alanı, Emsal: 1, H: Serbest), 1791/3 (Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, Emsal: 1, H: Serbest)
	MEVCUT KULLANIM	Hali hazırda parseller üzerinde yapı bulunmaktadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	300.630.000 TL

EK 2/C

01.01 - 31.03.2013 TARİHLERİ ARASINDA DEĞERLEMeye KOnu OLAN ARSALARIN EKSPERTİZ RAPORLARI

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

29	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konak İlçesi, 3169 ada 236 no'lu parselin Pazar değeri tespiti
	DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	03.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 285 pafta, 3169 ada, 6.810 m ² yüzölçümlü 236 no'lu parsel
	İMAR DURUMU	Mevcut planda Turizm + Ticaret + Kültür alanı (TAKS: 0,45, Emsal: 3,50) ve kısmen de yol ve yeşil alanda kalmaktadır. Ancak 18. madde uygulamasına tabi olacaktır.
	MEVCUT KULLANIM	Tır parkı olarak kullanılmaktadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	8.685.000 TL

30	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
	DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Şişli Esentepe'de konumlu 1140 ada 2 no'lu parselin Pazar dışı (vergi) değeri tespiti
	DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
	RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
	RAPOR TARİHİ	02.04.2013
	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
	TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 23.30 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 2 no'lu parsel
	İMAR DURUMU	Adalar arası yüzen parsel
	MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
	DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
	ARSA DEĞERİ	60.395 TL

EK-3
İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ

Sıra No	Proje Açıklaması	İl	İlçe	31 Mart 2013 Tarihi İtibariyle İlerleme Seviyesi
1	ATAŞEHİR RESİDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabulü yapıldı.
2	İDEALİSTKENT	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kesin Kabulü yapıldı.
3	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabulü yapıldı.
4	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabulü yapıldı.
5	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabulü yapıldı.
6	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabulü yapıldı.
7	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabulü yapıldı.
8	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabulü yapıldı.
9	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabulü yapıldı.
10	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabulü yapıldı.
11	MİSSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabulü yapıldı.
12	KENTPLUS MİMARŞİNAN	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	Kesin Kabulü yapıldı.
13	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabulü yapıldı.
14	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabulü yapıldı.
15	DREAMCITY ÇERKEZKÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabulü yapıldı.
16	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabulü yapıldı.
17	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı
18	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabulü yapıldı.
19	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	% 95,23
20	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabulü yapıldı.
21	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabulü yapıldı.
22	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	% 39,59
23	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	Kesin Kabulü yapıldı.
24	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabulü yapıldı.
25	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabulü yapıldı.
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	% 72,90
27	ERGENE VADİSİ	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabulü yapıldı.
28	VARYAP MERIDIAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 88,82
29	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 80,12
30	KUASAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 0,00
31	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	% 85,33
32	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabulü yapıldı.
33	UNİKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	% 33,35
34	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabulü yapıldı.
35	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabulü yapıldı.
36	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 87,37
37	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	13,34%
38	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabulü yapıldı.
39	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	Geçici Kabulü yapıldı.
40	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSTAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 52,97
41	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	% 83,44
42	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	Geçici Kabulü yapıldı.
43	STUDYO 24	İSTANBUL	AVCILAR	% 23,86
44	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	Geçici Kabulü yapıldı.
45	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 93,96
46	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	Geçici Kabulü yapıldı.
47	MERKEZ KAYAŞEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Geçici Kabulü yapıldı.
48	SARPHAN FİNANS PARK	İSTANBUL	ÜMRANİYE	% 38,61
49	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	Geçici Kabul İşlemleri devam ediyor.
50	BATIŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZİ	% 21,85
51	TUZLA EMLAK KOUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	% 93,77
52	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	% 9,81
53	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabulü yapıldı.
54	SPRADON VADİ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 66,30
55	EVORA İSTANBUL MARMARA/EVORA İSTANBUL DENİZ/EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	% 20,09
56	EVORA İSTANBUL/ EVORA İSTANBUL ADALAR/ EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	% 25,88
57	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	% 5,48
58	TUZLA EMLAK KOUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	% 65,49
59	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	% 0,00
60	BAHÇETEPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	% 12,43
61	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	% 0,00
62	KARTAL	İSTANBUL	KARTAL	% 0,00
63	SULTANBEYLİ	İSTANBUL	SULTANBEYLİ	% 0,00
64	KÖRKEZKENT 3	İZMİR	KÖRFEZ	% 0,00

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarih	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
ŞEHİRZAR KONAKLARI (ÜSKÜDAR BURHANİYE PROJESİ GAP İNŞAAT)	52.619,61	27.08.2010	80.533.997,78	188.035.230,99	Yapı ruhsatı alındı
TOWERLAND A BLOK PROJESİ+ TİCARET BLOĞU	19.405,69	22.01.2010	20.231.580,64	81.940.949,84	Yapı ruhsatı alındı
VARYAP MERIDIAN PROJESİ	44.185,40	23.12.2009 - 18.02.2010	16.387.893,65	107.834.704,51	Yapı ruhsatı alındı.
SOYAK PARK APARTS PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP (SOYAK)	91.695,03	12.10.2010-19.10.2010	64.420.854,70	102.312.000,00	Yapı ruhsatı alındı
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP) (ARTAŞ)	15.691,72	16.12.2010	17.304.658,73	38.078.379,16	Yapı ruhsatı alındı
MY WORLD EUROPE (BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP PROJESİ) (AKDENİZ İNŞAAT)	198.476,22	26.08.2010-03.09.2010	175.949.594,88	292.104.886,55	Yapı ruhsatı alındı "STG 18.01.2012 Tarihinde 957.720.939,50 TL'ye yükseltmiş olup, ŞPTG 292.104.886,55 TL olmuştur.
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR (İZMİR MAVİŞEHİR KUZey ÜST BÖLGESİ 4. ETAP PROJESİ) (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	13.218,00	15.10.2010-20.05/2010	5.081.498,87	26.775.484,65	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	159.412.929,29	Yapı ruhsatı alındı
SARPHAN FİNANSPARK PROJEİ (İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP PROJESİ (YENİ SARP - EPP)	20.714,48	24.08.2011	14.029.881,40	151.148.900,00	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 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.
TUZLA AYDINLI 2. ETAP 1. BÖLGE (Teknik Yapı)	125.318,76	04.10.2010	48.622.204,50	153.600.000,00	Yapı ruhsatı alındı
EVORA İSTANBUL PROJESİ (TUZLA AYDINLI 2. ETAP 2. BÖLGE) (TEKNİK YAPI)	125.066,79	04.10.2010	48.403.843,02	163.903.000,00	Yapı ruhsatı alındı
DİKİLİTAŞ PROJESİ (ESKİ LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ) (AŞÇIOĞLU - OFTON - MEYDANBEY)	22.059,51	11.02.2008	230.118.122,39	413.337.861,62	Yapı ruhsatı alındı. 20.11.2012 Tadilat Ruhsat Tarihi
BATIŞEHİR PROJESİ (Sultangazi Habipler İstoç Gelir Paylaşımı İşİ) (EGE YAPI - ARTCON - EPP)	165.326,57	19.09.2008	351.679.655,04	424.000.000,00	Yapı ruhsatı alındı
SPRADON VADİ EVLERİ (İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAHÇEŞEHİR 2. BÖLGE PROJESİ) (KUZU GRUP)	41.909,85	21.09.2011	41.950.000,00	61.798.975,97	Yapı ruhsatı alındı
ŞİŞLİ AYAZAĞA 1. ETAP PROJESİ (AKDENİZ İNŞAAT)	208.867,66	30.09.2010	549.414.999,92	1.153.750.000,00	Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. ETAP (MAKRO-AK YAPI)	209.362,14	23.08.2012	88.025.290,63	165.100.000,00	306 Ada 1 Parselin Yapı ruhsatı 23.08.2012 tarihinde alındı
ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 5.BÖLGE (ÖZAK GYO / İNTERYAPI ORTAK GİRİŞİM)	5.873,50	23.05.2012	0,01	52.200.000,00	Yapı Ruhsatı 28.12.2012 Tarihinde Alındı.
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYA KÖY PROJESİ	466.945,92	19.07.2012	226.058.000,00	475.687.500,00	19.07.2012 Tarihinde Sözleşmesi İmzalanmış olup, henüz Yapı Ruhsatı Alınmamıştır.
İSTANBUL KARTAL PROJESİ	53.687,97		186.694.277,39	534.000.000,00	Projesinin Sözleşmesi 04.02.2013 Tarihinde İmzalanmıştır.
BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3. ETAP PROJESİ	98.064,96		107.553.273,23	202.440.000,00	Projesinin Sözleşmesi 02.04.2013 Tarihinde İmzalanmıştır.
İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY 2. ETAP PROJESİ	24.716,89		62.430.238,50	106.500.000,00	Projesinin Sözleşmesi Henüz İmzalanmamış olup, ihale 11.04.2013 tarihinde yapılan 2. oturum ile nihai teklifler alınmak suretiyle sonuçlandırılmıştır.
İSTANBUL ATAŞEHİR BAIT BÖLGESİ 1.KISIM 6.BÖLGE PROJESİ	19.554,44		7.131.240,59	190.231.000,00	Projesinin Sözleşmesi Henüz İmzalanmamış olup, ihale 28.03.2013 tarihinde yapılan 2. oturum ile nihai teklifler alınmak suretiyle sonuçlandırılmıştır.
Gözetim Projeleri	M ²	Alış Tarih	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ İNŞAATI PROJESİ	115.497,01	21.12.2012	0,03	29.200.000,00	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	2.384.144,06		2.513.075.291,73	5.856.865.802,58	
Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M ²	Alış Tarih	Alış Maliyeti	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri	Açıklama
BİZİM EVLER 4 PROJESİ (İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM PROJESİ) (İHLAS HOLDİNG - İHLAS YAPI)	60.085,38	13.07.2010	4.091.281,79	8.348.380,30	Kısmi Geçici Kabul Yapıldı. 61 Adet Ticari Ünitenin arsa faturası kesilmedi. Ekspertiz bedeli toplamı 25.012.000,00 TL olup, Şirket payı (%29,50) ve Arsa sahipleri payı (%3,8775) toplamı yazıldı.
İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (EPP)	15.103,39	29.04.2011	9.311.564,51	17.970.080,75	Yapı ruhsatı alındı
UNIKONUT PROJESİ (İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM PROJESİ) YENİ DOĞUŞ	24.506,00	12.04.2011	14.188.000,00	21.792.779,77	Yapı ruhsatı alındı
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI	99.694,77		27.590.846,30	48.111.240,82	
ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI			2.540.666.138,03	5.904.977.043,40	
Kamu İhale Kanunu Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M ²	Alış Tarih	Arsa Maliyeti + Hadekiş Ödemeleri	Açıklama	
ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ (DEPAR, OR-NA ORT.GİR.)	86.047,00	04.09.2009	142.860.659,88	Yapı ruhsatı alındı	
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (ÖZÜLKE - MAKSEM ORT.GİR.)	85.856,26	30.09.2010	119.293.430,72	Yapı ruhsatı alındı	
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ, BALPA ORT.GİR.)	48.764,46	30.09.2010	47.851.632,70	Yapı ruhsatı alındı	
KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 2 ETAP KONUT PROJESİ (YENİ SARP İNŞAAT)	93.180,30	04.06.2010	81.502.338,61	Yapı ruhsatı alındı	
SULTANBEYLİ PROJESİ	63.595,64	29.11.2012	17.219.287,96	Yapı ruhsatı alındı	
KOCAELİ KÖRFEZKENT 3. ETAP PROJESİ	61.613,42	18.10- 28.12.2012	10.704.695,69	Yapı ruhsatı alındı	
ATAŞEHİR RESMİ KURUM BİNASI PROJESİ	11.528,07		710.000,01	Projenin Sözleşmesi Henüz İmzalanmamış olup, ihale 10.04.2013 tarihinde yapıldı.	
KİK PROJELERİ TOPLAMI	450.585,15		420.142.045,57	0,00	
PROJELER TOPLAMI	2.934.423,98		2.960.808.183,60	5.904.977.043,40	

EK-5
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm	M ²	Alış Tarih	Alış Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Açıklama
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1,00	2513,28	36677,00	3254393,82	41364,00	13185000,00	
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	69,00	10388,35	18.03.2010 30.03.2010	7430999,14	41364,00	8344500,00	
SİLVİRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	185,00	29825,21	40344,00	23194235,89	41364,00	25425500,00	
MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	25,00	4199,99	39967,00	9298000,00	41364,00	9951000,00	
SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM	1,00	134,55	40542,00	410220,85	41364,00	390000,00	
NOVUS RESIDENCE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2,00	301,84	40204,00	1657000,00	41364,00	1705000,00	
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	64,00	7857,53	40543,00	4610057,35	41364,00	29376388,77	
SPRADON QUARTZ PROJESİNDE YER ALAN BÖLÜMLER	34,00	2834,61	22.09.2011- 17.07.2012	9168578,19	41364,00	7613200,00	
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1,00	114,34	41089,00	110891,09	41364,00	116000,00	
ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1,00	209,30	41012,00	226425,31	41364,00	191000,00	
GEBZE GÜZELLER 1 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	6,00	796,44	41173,00	837861,46	41364,00	784512,88	
KÖRFEZKENT 2 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3,00	269,00	41176,00	282753,60	41364,00	276457,28	
ISPARTA KULE MY TOWN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2,00	275,04	41152,00	565000,00	41364,00	575000,00	
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2,00	137,60	41274,00	805413,49	41364,00	842142,45	
BİNALAR TOPLAMI	396	59.857,08		61.851.830,19		98.775.701,37	

EK-6
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.03.2013)

EKSPERTİZ RAPOR ADI	SAYI	M ²	Alış Tarih	Alış Maliyeti	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
ANKARA, YENİMAHALLE, BALI KUYUMCU'DA 91 ADET PARSEL	91	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.03.2013	308.335.882,00
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 13 ADET PARSEL	13	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	15.468.289,27	31.03.2013	36.113.000,00
İZMİR, UMURBEY MAHALLESİ'NDE ARSA	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.03.2013	8.685.000,00
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.03.2013	91.297.000,00
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 9 ADET PARSEL	8	112.687,34	25.02.2008	15.198.924,20	31.03.2013	33.392.889,00
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	10	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.03.2013	253.080.000,00
İSTANBUL, SULTANBEYLİ'DE 33 ADET PARSEL	33	5.850,05	13.03.2007	1.125.343,25	31.03.2013	1.218.390,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL	32	183.231,23	21.03.2007	44.576.613,53	31.03.2013	53.746.028,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 20 ADET PARSEL	8	19.646,10	31.05.2000 - 31.12.2012	0,08	31.03.2013	12.877.427,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	16	277.090,03	06.10.2011 - 07.08.2012	60.366.144,21	31.03.2013	72.782.351,00
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	2	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.03.2013	62.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 9 ADET PARSEL	5	39.263,38	22.04.2012	19.930.722,61	31.03.2013	21.065.000,00
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	8	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	119.762.612,88	31.03.2013	131.725.000,00
İSTANBUL, FATİH YEDİKULE'DE 1 ADET PARSEL	1	41.161,52	30.07.2012	65.990.336,00	31.03.2013	67.915.000,00
İSTANBUL, AVCILAR'DA 1 ADET PARSEL	1	88.800,00	30.07.2012	78.982.050,00	31.03.2013	79.030.000,00
İSTANBUL, ZEYTİNBURNU'NDA 2 ADET PARSEL	2	13.171,14	13.12.2012	20.905.904,20	31.03.2013	20.415.000,00
İSTANBUL, BAKIRKÖY'DE 5 ADET PARSEL	5	69.524,52	13.12.2012	114.868.727,69	31.03.2013	114.090.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 47 ADET PARSEL	40	235.185,71	2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012	195.173.899,98	31.03.2013	225.703.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 27 ADET PARSEL	27	530.182,73	14.06.2011 - 30.07.2012	275.933.781,46	31.03.2013	317.181.000,00
İSTANBUL, ÜMRANİYE'DE 7 ADET ARSA	4	17.067,99	01.11.2005	1.840.000,03	31.03.2013	10.545.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR 10 ADET PARSEL	10	382.485,74	2008 - 30.07.2012 - 03.12.2012	412.541.475,69	31.03.2013	408.085.000,00
İSTANBUL TUZLA 4 ADET PARSEL	4	1.287,83	31.12.2012	0,04	31.03.2013	125.775,00
KIRKLARELİ, LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET PARSEL	1	3.615,00	31.12.2012	0,01	31.03.2013	89.290,00
KARŞIYAKA'DA 4 ADET PARSEL	4	35.237,00	30.12.2005	0,04	31.03.2013	8.550.000,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI		4.855.145,67		2.000.661.781,08		2.276.109.032,00

EK-7
SÖZLEŞMELERE GÖRE İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ

EMLAK KONUT GYO A.Ş. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI USULÜ KONUT, TİCARET OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU		
	PROJE ADI	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	MY TOWERLAND	04.04.2013
2	ŞEHRİZAR KONAĞLARI	25.08.2013
3	VARYAP MERİDİAN	15.12.2012
4	KUASAR İSTANBUL	02.10.2014
5	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	26.05.2013
6	MY WORLD EUROPE	18.02.2014
7	METROPOL İSTANBUL	19.01.2015
8	SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR	17.05.2013
9	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	29.07.2014
10	SARPHAN FİNANS PARK	22.08.2013
11	1İSTANBUL	12.10.2013
12	BATIŞEHİR	07.10.2014
13	MASLAK 1453	21.12.2014
14	SPRADON VADİ	25.01.2014
15	EVORA İSTANBUL DENİZ	04.08.2014
16	EVORA İSTANBUL ADALAR MARMARA	04.08.2014
17	DUMANKAYA MİKS	25.02.2014
18	BAHÇETEPE İSTANBUL	15.05.2015
19	BULVAR 216	30.11.2013
20	ZEKERİYAKÖY	04.08.2016
21	KARTAL	15.08.2016

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

EMLAK KONUT GYO A.Ş. KİK USULÜ KONUT, TİCARET, OKUL VB. İNŞAAT İŞLERİ TABLOSU		
Sıra	Proje Adı	İŞİN BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	17.02.2013
2	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	28.08.2013
3	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	31.08.2013
4	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	26.05.2013
5	SULTANBEYLİ EMLAK KONUTALARI	20.07.2014
6	KÖRFEZKENT 3	19.12.2015

EK -8
Değerleme Hizmeti Alınan Şirketlerin Listesi

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