

EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İçindekiler

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları.....	4
Şirket Tanıtımı	6
Şirketin Faaliyet Konusu	8
Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Yönetim Hedefleri.....	9
Yatırım Unsurları	10
Emlak Konut'un Stratejisi	11
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	12
İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve	14
İş Modelleri	16
Gelir Paylaşımı Modeli	18
Modellerin	22
Emlak Konut GYO A.Ş.'ye Sağladığı Faydalar	22
Proje Durum Grafikleri	23
İhale Edilen Gelir Paylaşımı Projeleri	24
Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri	25
Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı	30
Yönetim ve Denetim Kurulları	30
Yönetim Kurulu	32
Denetim Kurulu	43
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Organizasyon Şeması	46
Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	48
İlgili Dönemin Değerlendirilmesi	50
Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	51
Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	57
Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	62
Gayri Menkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi	67
Yönetim Kurulunun Faaliyetleri	72
Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	74
Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu.....	76
- 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	76
- 2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ve Politikalar.....	78
- 3. Komitelerin Oluşturulması,	78
- 4. Şeffaflık ve Eşitlik Yolu ile Menfaat Sahipleri İle İlgili İlişkilerin Yürütülmesi	78
- BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ	80
- 2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi.....	80
- 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı.....	81
- 4. Genel Kurul Bilgileri	81
- 5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları	84
- 6. Kâr Payı Hakkı.....	84
- 7. Payların Devri	86
- BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK.....	88
- 8. Şirket Bilgilendirme Politikası	88
- 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği	90
- 10. Faaliyet Raporu	91
- BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ.....	92
- 11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi	92
- 12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı	93
- 13. İnsan Kaynakları Politikası	94



- 14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk.....	98
- BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU.....	99
- 15. Yönetim Kurulu'nun Yapısı	99
- Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri	100
- 16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları	101
- 17. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı	102
- 18. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	110
- 19. Şirket'in Stratejik Hedefleri	115
- 20. Mali Haklar	115
Pay Sahipleri ile İlgili Bilgiler.....	117
- Genel Kurul Bilgileri	118
- Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık	118
- Bilgilendirme Politikası	118
- Amaç ve Kapsam	118
- Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları.....	118
- Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler	119
- Yetki ve Sorumluluk.....	120
- Yürürlük ve Denetim.....	120
- İçsel Bilgi	120
- Özel Durum Açıklamaları	122
Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar	122
Menfaat Sahipleri	122
Ar-Ge Faaliyetleri.....	122
Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları	123
Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller.....	123
- Kiraya Verilen Gayrimenkuller.....	123
- Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	124
- Bağımsız Ünite Satışları	125
- Güncel Projelerimiz.....	126
- Varlıkların Ekspertiz Değerleri.....	126
- Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	126
- Portföy Sınırlamaları	126
- İştirakler	126
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları	126
Hisse Performansı ile İlgili Bilgiler	127
- İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	127
- Hisse Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri.....	128
Özet Mali Bilgiler	130
Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler	132
- Bağımsız Denetim Şirketi	132
- Ekspertiz Şirketleri	133
- Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması.....	133
- Yeminli Mali Müşavir	133
- Basın ve Halkla İlişkiler Firması.....	133
Diğer Konular	134
- Emlak Konut GYO A.Ş. - Key Ödemeleri	134
- Gayrimenkul Kaynaklı Gelişmeler	136
- Hisse Senedi Halka Arzı ile İlgili Gelişmeler.....	137
- Şirketimiz ile ilgili devam etmekte olanlardan, nispeten diğerlerine göre daha büyük ölçekli davalar...	139
Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar	145
Bağışlar	146
Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası.....	147
Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	148
EKLER:	149

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları



Değerli Paydaşlarımız,

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, gerek Türkiye gerek dünya piyasalarının rekabetçi ortamında köklü geleneği ve yenilikçi iş anlayışı sayesinde yüksek katma değerli projeler üreterek her zaman bir adım önde olduğunu görmek bizleri, şirket vizyonumuza ulaşma adına cesaretlendiriyor. Emlak Konut GYO A.Ş. olarak, 8,4 milyar TL'yi bulan aktif toplamı ve yaklaşık 7,8 milyar TL piyasa değerine ulaşan finansal yapımız ile şirketimizi daha güçlü bir geleceğe taşımaktayız.

Sektöre yön veren projeleri ve büyüme hızıyla Türkiye'nin gayrimenkul sektörün-

deki tartışmasız lideri unvanını sürdüren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı GYO A.Ş., 2012 yılını, karını bir önceki yıla göre önemli ölçüde arttırarak tamamladı.

Gelişen ülke ekonomimizde gayrimenkul sektörünün potansiyelini en iyi şekilde değerlendiren ve talebi yakından takip ederek yenilikçi ve çağdaş projeler üreten Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, geçmiş senelerde başlattığımız projelerimizin tamamlanmasıyla, 2012 yılında yaklaşık 1 milyar TL net satış gerçekleştirmiş ve 523 milyon TL kar elde etmiştir.



Yine 2012 faaliyet yılı içerisinde, şirketimizle daha büyük ve kapsamlı işler yapmaya yönelik adımlar atmaya devam ettik. Bu çerçevede; “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında, İstanbul ili sınırları içerisinde olası afet riskini ortadan kaldırmak amacıyla ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, çağdaş çizgiyle uyumlu, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şirketimiz arasında bir İşbirliği Protokolü imza altına alınmıştır. Bu imza, Emlak Konut'un mevcut potansiyelini büyük ölçüde arttırarak, kısa ve uzun vadede önemli projeleri gerçekleştirmesini sağlayacaktır.

Söz konusu Protokol çerçevesinde; içerisinde devam etmekte olan ve tamamlanmış önemli projelerimizin de olduğu “alan”, ruhsatsız, iskânsız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek; modern, sağlıklı ve güvenli yaşama alanları oluşturmak amacıyla bakanlıkça, “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda, “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilen Proje Alanında; ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki yapıların tasfiyesini sağlamak, afet riskini ortadan kaldırmak ve güvenli yeni yaşam alanları oluşturmak üzere, her tür ve ölçekte imar planı ve kentsel tasarım projeleri, yer bilimsel etütler, kentsel dönüşüm ve değerlendirme çalışmaları, imar uygulamaları ve kamulaştırma faaliyetlerinin Şirketimiz tarafından gerçekleştirilmesi ve bu tür hizmetlerin karşılığında İşbirliği Protokolü çerçevesinde Şirketimize söz konusu alanlardan ekspertiz bedeli üzerinden arsa devri, maksadıyla Şirketimiz ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında bir Protokol imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu protokol çerçevesinde Şirketimiz, yeni İstanbul'un şekillenmesinde ve dönüşümünde en aktif rollerden birini üstlenecektir ve büyüme potansiyeliyle kendini dünya ölçeğinde bir boyuta taşıyacaktır.

Dönüşüm alanında üstleneceğimiz öncü rolü; İstanbul Anadolu Yakası Ataşehir İlçesi'nde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve T.C. Ataşehir Belediyesi Başkanlığı işbirliği çerçevesinde hazırlanan “İstanbul İli Ataşehir İlçesi Yenışehir Mahallesi Şerifali Çiftliği Kentsel Yenileme Projesi”ndeki işbirliğimizle pekiştirdik ve hızlı bir şekilde bu bölgede çalışmalarımıza başlayacağız. Böylece, bu bölgede depreme karşı dayanaksız olan riskli yapıların tasfiye edilerek, yerinde dönüşüm modeliyle, hâlihazırda bu alanda yaşayan konut sahiplerine, yerinde üretilecek konutlardan verilmek üzere örnek bir proje geliştireceğiz.

Ayrıca bugüne kadar olduğu gibi bundan sonra da, İstanbul'da, şehrin merkezi konumdaki bölgelerinden alacağımız arsalarla; başarıyla uygulamakta olduğumuz Gelir Paylaşımı ve Kamu İhale Kanununa göre Projeler geliştirmeye devam edeceğiz.

Yıl boyunca gayretli ve yoğun şekilde yürüttüğümüz faaliyetlerin, yeni yılda da artan bir hızla devam edeceğini ve bu yılki hedefimizin 20 bin bağımsız bölümün ihalesini tamamlayarak yaklaşık 15 bin civarında da bağımsız bölümün satışını gerçekleştirmek olduğunu tüm ortaklarımıza ifade etmekten mutluluk duyuyorum.

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



Şirketin Faaliyet Konusu

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

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI
GARDENYA PLAZA NO: II/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



Emlak Konut GYO A.Ş'nin Yönetim Hedefleri

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 ülkümüz devam etmektedir.

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

Vizyonumuz

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.

Misyonumuz

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.

Yatırım Unsurları

Türkiye’de konut projesi geliştirme piyasasında lider pozisyon

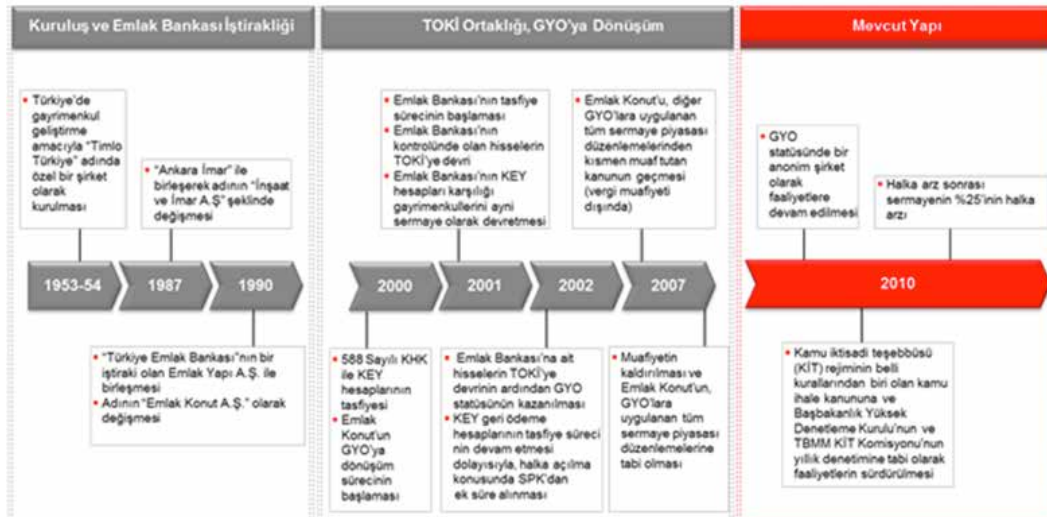




Emlak Konut'un Stratejisi

ORTA VE ÜST GELİR GRUBUNA ODAKLANMAK	- Türkiye 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 - İhale 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 sağlanan 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

Yarım Asrı Aşan Tecrübe



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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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	77.734,76	7.773.476
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	89.597,60	8.959.760
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	625.000.000,00	62.500.000.000
		Toplam	2.500.000.000,00	250.000.000.000



İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve

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

ANA MEVZUAT	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat - Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ilgili mevzuat 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat
GÜNLÜK OPERASYONLAR İÇİN YASAL DÜZENLEMELER	3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat ile belgeler - İmar planları (portföyde bulunan taşınmazları kapsayan) - Yapı ruhsatları - Yapı kullanma izin belgeleri - Çevresel etki değerlendirme raporları - Gayrimenkul kiralari hakkında kanun 4077 sayılı Tüketicinin Korunması hakkında kanun - Sayıştay Başkanlığı
GÜNLÜK İDARI İŞLERİ VE OPERASYONLARI DÜZENLEYEN KURALLAR	4857 sayılı İş Kanunu (Şirket personeli ile ilgili olarak) - Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği (Şirket hesapları ile ilgili olarak) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (Şirketin mali kayıtlarının tutulması ile ilgili olarak)
GEÇİCİ YASAL DÜZENLEMELER	5664 sayılı KEY hak sahiplerine ödeme yapılmasına dair kanun - KEY hak sahiplerine ödeme yapılmasına dair yönetmelik 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun



Kamu İhale Kanunu ve İlgili Mevzuat

- T.C. Başbakanlık'a bağlı olan TOKİ, Emlak Konut sermayesinin yansından fazlasına sahiptir ve bu sebeple Emlak Konut, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındadır.
 - Kamu İhale Kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmekte olan projelerde ihaleler ve ilgili sözleşmeler "4734 sayılı Kamu İhale Kanunu" çerçevesinde düzenlenmektedir.
- Ancak Emlak Konut'un kaynak çıkışı gerektirmeyen satış, kiralama ve gelir paylaşımı ihaleleri 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi değildir.
 - "Gelir paylaşımı" işleri Emlak Konut'un iç yönetmeliği olan "Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmektedir.

TOKİ Kanunu ve İlgili Mevzuat

- TOKİ Kanunu çerçevesinde TOKİ, mülkiyeti kendisine ait arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.
- TOKİ ve Emlak Konut arasındaki gayrimenkul alım satım işlemlerinde şekil şartlarına uymak zorunlu değildir.
- TOKİ'nin Emlak Konut'taki sermayesi sebebiyle, Emlak Konut'un talebi halinde, TOKİ mülkiyetinde bulunan ve TOKİ tarafından üzerinde uygulama yapılmayacak olan arsa ve araziler, tahmin edilen bedelin altında kalmamak kaydıyla TOKİ tarafından takdir olunacak bedel üzerinden, ihale prosedürü izlenmeden, Emlak Konut'a satılabilir.

YAPI DENETİMİ	5564 SAYILI KEY HAK SAHİPLERİNE ÖDEME YAPILMASINA DAİR KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT
TOKİ'nin Emlak Konut sermayesindeki payı sayesinde, Emlak Konut İmar Kanunu'nun 26. Maddesi çerçevesinde yapı ruhsatı alabilmektedir. Bu durumda mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti Emlak Konut üzerinde olmakta ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilmektedir.	5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca, Emlak Konut'un yükümlülüğü Resmi Gazete'de yayımlanan (tasfiye halinde olan) Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a sunulan KEY Hak Sahipleri listesinin Ziraat Bankası'na iletilerek hak sahiplerine ödeme yapılmasını sağlamaktadır. Emlak Konut tarafından ödenmesi gereken tutar hak sahiplerine ödenmiştir ve ödenen tutar Emlak Konut'un sermayesinden düşülmüştür. Sonraki ödemelerin yapılmasından hazine sorumludur.
KAMU HAZNEDARLIĞI GENEL TEBLİĞİ	SAYIŞTAY KANUNU
Bu tebliğ uyarınca, Emlak Konut'un banka hesapları devlet bankalarında tutulmak zorunludur.	Emlak Konut'un faaliyetleri, sermayesindeki TOKİ payı sebebiyle, Sayıştay'ın denetimine tabidir.

İş Modelleri

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

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



Varyap

Gelir Paylaşımı Modeli

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

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

En yüksek şirket payı toplam gelir tutarını veren ihaleyi kazanır.

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

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

Arsanın Tedariki

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

Yüklenicinin Yükümlülükleri

Projenin geliştirilmesinden finansmanına, satış ve fiyatlamaya kadar tüm süreçten sorumludur. Emlak Konut tasarım ve inşaat 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.



Terminoloji

ASTG– Asgari Satış Toplam Geliri

- Tüm bağımsız bölümlerin satılmasından sonra elde edilmesi beklenen gelir

SSTG – Son Satış Toplam Geliri

- Tüm bağımsız bölümlerin satılması sonucunda elde edilen gelir

ŞPGO – Şirket Payı Gelir Oranı

- Emlak Konut'a ayrılan gelir yüzdesi

AŞPTG – Asgari Şirket Payı Toplam Geliri

- Emlak Konut'a Yüklenici tarafından ödenecek olan asgari tutar

SŞPTG – Son Şirket Payı Toplam Geliri

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

YPTG – Yüklenici Payı Toplam Geliri

- Yükleniciye kalan gelir



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2012 yılı içerisinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi dahil olmak üzere, 5 arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi ihalesini gerçekleştirmiştir.

2012 yılı içerisinde gerçekleştirdiğimiz söz konusu ihalelerin bilgileri şöyledir;

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 2. Etap (Bahçetepe İstanbul Projesi)Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi' nin sözleşmesi 04.05.2012 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 11.05.2012 tarihinde yüklenici firma Makro İnşaat Tic A.Ş. ve Akyapı İnş. Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığına yapılmıştır. Projenin tahmin edilen satış toplam geliri 635.000.000 TL' dir. İhalede Şirketimize taahhüt edilen Şirket Payı Toplam Geliri 165.100.000 TL

olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılı Eylül ayında satışa başlanmış olan bu projemizde satışlar devam etmektedir.

ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 5.BÖLGE (Bulvar 216) Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi' nin sözleşmesi 23.05.2012 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 30.05.2012 tarihinde yüklenici firma ÖZAK GYO A.Ş.ve İNT-ER YAPI İNŞ. TUR. SAN. ve TİC. A.Ş. İş Ortaklığına yapılmıştır. Projenin tahmin edilen satış toplam geliri 145.000.000 TL'dir. İhalede Şirketimize taahhüt edilen Şirket Payı Toplam Geliri 52.200.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Projenin yapı ruhsatı 28.12.2012 tarihinde alınmıştır, projede satışa henüz başlanmamıştır.

SARIYER ZEKERİYAKÖY Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi' nin sözleşmesi 18.07.2012 tarihinde imzalanmış ve yer

teslimi 06.08.2012 tarihinde yüklenici firma SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ' ne yapılmıştır. Projenin tahmin edilen satış toplam geliri 1.475.000.000 TL' dir. İhalede Şirketimize taahhüt edilen Şirket Payı Toplam Geliri 475.687.500 TL olarak gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı alımı için çalışmalar devam etmektedir.

Kartal Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İş İhalesinin 2. Oturumu 25.12.2012 tarihinde gerçekleştirilmiş ve ELTES İNŞ. TESİSAT SAN. VE TİC. A.Ş. ~ DAP YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI ile 04.02.2013 tarihinde sözleşme akdedilmiş, yüklenici firmalara yer teslimi 13.02.2013 tarihinde yapılmıştır. Projenin tahmin edilen satış toplam geliri 1.335.000.000 TL' dir. İhalede Şirketimize taahhüt edilen Şirket Payı Toplam

Geliri 534.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı alımı için çalışmalar devam etmektedir.

2012 yılı içerisinde gerçekleştirdiğimiz bir diğer ihalemiz İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesi 21.12.2012 tarihinde imzalanmış ve yer teslimi 28.12.2012 tarihinde yüklenici firma AKDENİZ İNŞ. VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.' ye yapılmıştır. Projenin tahmin edilen satış toplam geliri 1.460.000.000 TL' dir. İhalede Şirketimize taahhüt edilen Şirket Payı Toplam Geliri 60.590.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca Şirketimize, projede üstleneceği kontrolörlük ve müşavirlik görevi nedeniyle tahsis edilecek pay 29.200.000 TL olarak gerçekleşecektir.





Avrupa Konutları Ispartakule 3

Modellerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye Sağladığı Faydalar

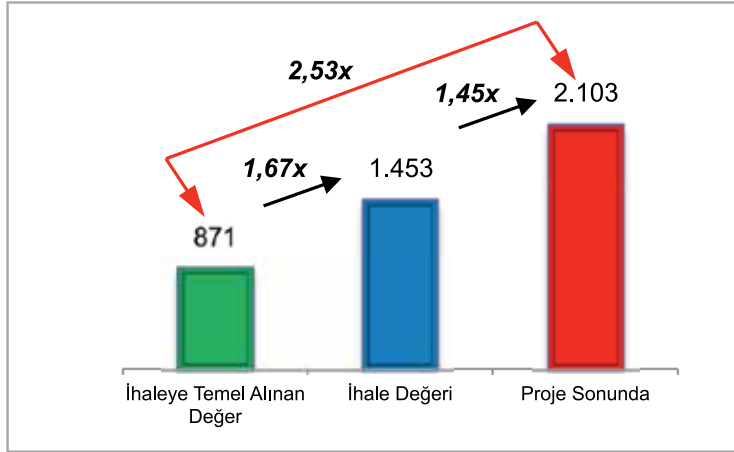
Uygulanan her iki model esas itibarıyla birbirini tamamlayan ve bu sayede işletmenin verimini artıran yöntemlerdir. Bütünleşik olarak düşünülmesi gereken bu modellerin ana faydaları aşağıda özetlenmiştir.

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

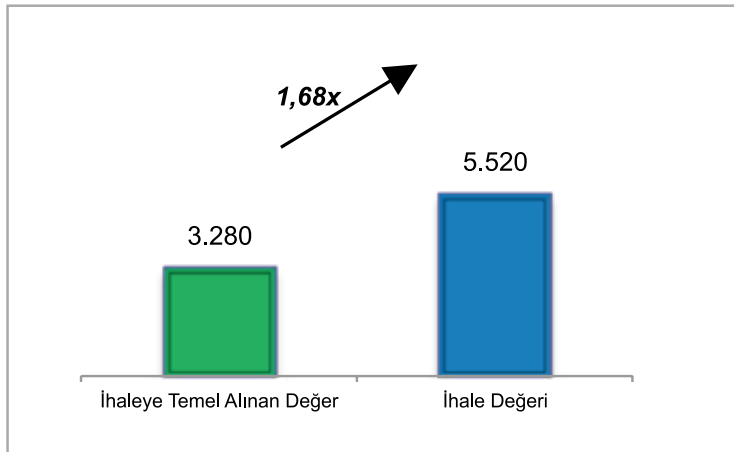


Proje Durum Grafikleri

Tamamlanmış Projeler



İhale Edilmiş Projeler



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

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
1 İSTANBUL	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.

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı



Tamamlanan Gelir Paylaşımı Modeli 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
IDEALISTKENT	36,600,740	38,100,000	31.75	96,006,598
AVRUPA TEM KONUTLARI	162,344,327	186,000,000	30.00	219,096,845
KÖRFEZKENT 1	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	

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, ihale-den önce teknik incelemeleri ve araştırmaları tamamlamakta ve inşaat ruhsatı için başvuru yapmaktadır. Kamu İhale Kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modeldir.

Modelin işleyişi aşağıda ayrıntılı olarak ifade edilmiştir;

- Emlak Konut GYO A.Ş., TOKİ' den ve diğer kaynaklardan satın alınan veya Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar

üzerinde proje geliştirir.

- Kamu İhale Kanunu Modeli ile Emlak Konut GYO A.Ş. işi, en düşük teklifi veren yükleniciye ihale eder ve konut satışlarını kendisi gerçekleştirir.
- Söz konusu model ile geliştirilen projelerde, proje finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dahil olmak üzere projenin geliştirilmesi, bununla ilgili finansmanın sağlanması ve inşa edilen konutların pazarlanmasına kadar tüm süreçlerden Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.
- Satışlardan elde edilen gelirlerin tamamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nde kalmaktadır.
- Bu tip konut projeleri daha çok alt ve alt orta gruba ait vatandaşların ev sahibi olmasını sağlamak ve yapı ıslahı için uygulanmaktadır.





Arsanın tedarik edilmesi

Ana Kaynak:

TOKİ'den ihalesiz olarak satın alınan arsalar.

2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar.

Yüklenicinin Seçimi

Yüklenici, Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak ihale ile seçilir.

İş geçerli en düşük teklifi veren istekliye verilir.

Risk ve Sorumluluklar

Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut GYO üstlenir.

Gelirler

Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut GYO'ya kalmaktadır.

Yükleniciye hakediy ödemeleri projenin ilerlemesine bağlı olarak kademeli olarak yapılmaktadır.

Varyap MERIDIAN



Doğu Ataşehir Projesi



Şirketimizin kullandığı ikinci proje geliştirme modeli, inşaat endüstrisinde geleneksel olarak kullanılan bir yöntem olan kamu ihale kanunu sürecini kapsamaktadır. Kamu İhale Kanunu Modeli kapsamında hayata geçirilen projelerin finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dâhil olmak üzere projenin geliştirilmesinden, yapılan konutların pazarlanmasından ve satılmasından Şirket sorumludur.

Şirket Kamu İhale Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında belirli projeler geliştirmeye devam etmektedir. Kamu İhale Kanunu modelinde Şirket, ihaleden önce teknik incelemeleri ve araştırmaları tamamlamakta ve inşaat ruhsatı için başvuru yapmaktadır. Kamu İhale Kanunu modeli, gelir paylaşımı modeline oranla daha geleneksel bir modeldir. Bu model çerçevesinde, Şirket bir yüklenici seçmek için Kamu İhale Kanunu uyarınca yapım ihalesi düzenlemektedir. Şirket aynı zamanda bağımsız bölümlerin satış ve pazarlamasından da

sorumludur. Ayrıca bu model, kapsamında geliştirilen projelerde konut ve ticari bölümlerin satışından sağlanan tüm gelir Şirket bünyesinde kalmaktadır. Şirketin yapım ile ilgili masrafları yükleniciye yapılacak aylık hak ediş ödemelerinden oluşmaktadır. Şirket hak edişler ve diğer proje masraflarından (reklam, tanıtım, ruhsat, pazarlama ve benzeri diğer masraflar) sorumludur.

Emlak Konut 2004 yılından bu yana 13 Kamu İhale Kanunu Modeli Konut projesinin ihalesini gerçekleştirmiştir. Bu projelerin 9 tanesi tamamlanmıştır ve diğer 4 proje için inşaat çalışmaları devam etmektedir. Tamamlanan 9 KİK projesinde toplam 4903 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmiştir. Tamamlanan Kamu İhale Kanunu Projelerinin ana dökümleri şöyledir; 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 4 KİK pro-



jesinde toplam 4384 adet satılabilir bağımsız ünite üretilecektir. Yapı ve inşaat imalatlarına devam edilmekte olan Kamu İhale Kanunu Konut Projelerinin ana dökümleri ise şöyledir; Tuzla Emlak Konutları 1, Tuzla Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 2, Alemdağ Emlak Konutları'dır.

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

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 İş'i" ihalesini gerçekleştirmiştir. Söz konusu proje kapsamında 436 konut üretilecektir. Söz konusu ihaleye 12 (Oniki) istekli katılmıştır ve isteklilere ait teklif zarfları içerisindeki belgelerin,

ihale komisyonu tarafından ayrıntılı değerlendirilmesinden sonra, ihale sonuçlandırılacaktır.

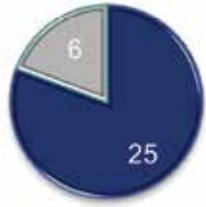
Aynı şekilde Kamu İhale Kanunu Modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek olan diğer projemiz " Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İş'i " ihalesi ise 26.02.2013 tarihinde yapılacaktır. Söz konusu proje kapsamında 776 adet konut ve 98 adet ticari ünite üretilecektir.

"İstanbul Alemdağ Emlak Konutları İnşaatları ile Ada İç 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

Devam eden proje sayısı: 31

İhale edilmiş projelerdeki toplam arsa alanı:
~ 2,74 milyon m²



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

Kaynak: Şirket Verileri

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 Res-

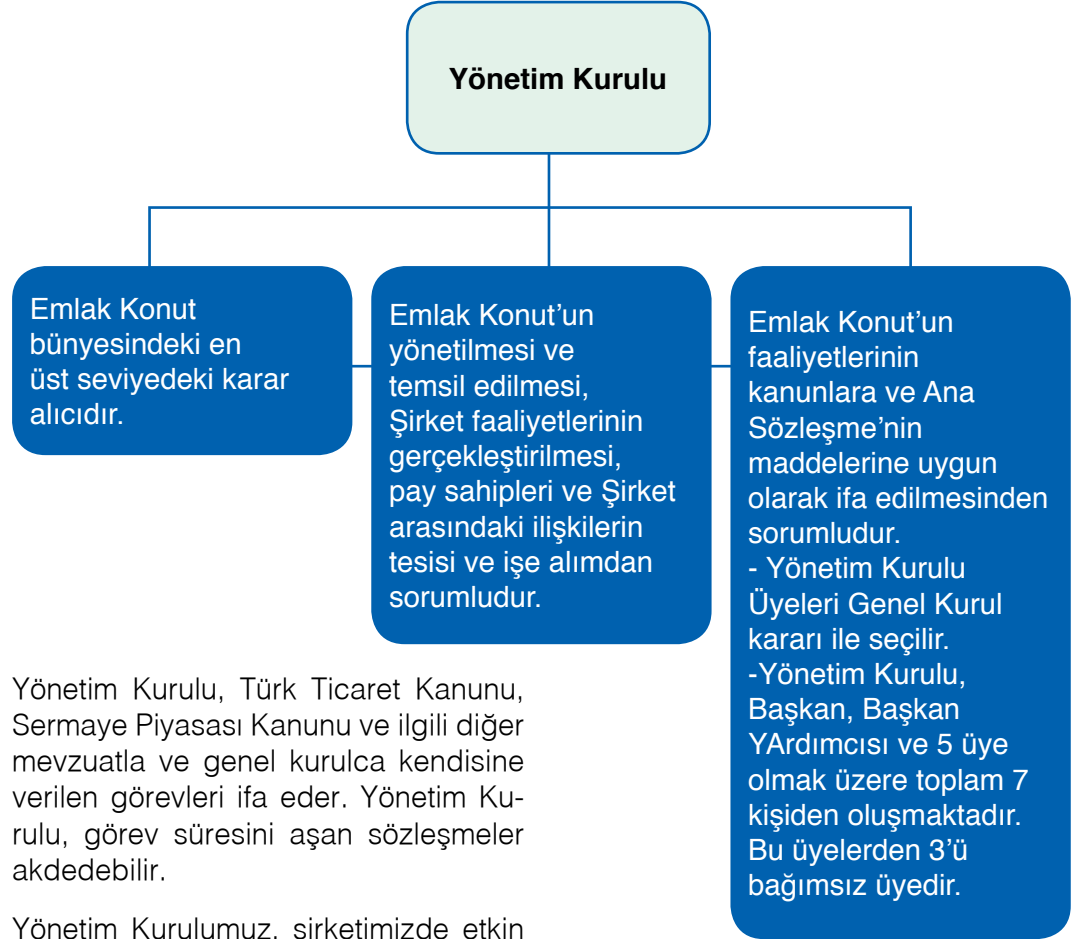
mi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren, SPKr.nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği uyarınca, esas sözleşmede düzenlemenin yapılmasını müteakip 19 Nisan 2012'de yapılan genel kurul toplantısı ile yönetim ve denetim kurulları yeniden belirlenmiştir.

Kaynak: Şirket verileri, 31.12.2012 itibariyle



Metropol

Yönetim Kurulu



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 üye-

nin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

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

Yönetim Kurulunda karara bağlanan önemli konuların tümü, kamuyu bilgilendirme politikamız çerçevesinde, özel



durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır.

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

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

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

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

Yönetim Kurulumuzun oluşumu ve faaliyetleri ile ilgili kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporumuzun 15 ve 16 . maddelerinde ayrıntılı bilgi verilmiştir.

İSİM	GÖREV	MESLEK	Yönetim Kurulunda temsil ettiği hissedar	Yönetim Kurulu görevi başlangıcı
Ertan YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	TOKİ	2005
Veyssel EKMEK	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



Ertan YETİM
Yönetim Kurulu Başkanı

1984 yılında Trabzon Lisesi'nden, 1988 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olan Ertan Yetim 1988 – 1997 arası özel sektörde inşaat mühendisi, şantiye şefi ve Teknik Müdürlük görevlerinde bulundu. 1997 – 2004 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştiraki KİPTAŞ'ta kontrol amiri olarak görev yaptı. 2004 – 2005 yılları arasında TOKİ İştiraki Emlak Pazarlama İnşaat Şirketinde Genel Müdürlük yaptı. 2005 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de Yönetim Kurulu Üyesi oldu ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlendi. 2007' de TOKİ' de uzman olarak göreve başladı ve halen bu görevi devam etmekte olup TOKİ tarafından Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.' de görevlendirildi. 2011 yılında Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiş olup halen bu görevini sürdürmektedir.



Veysel EKMEN
Başkan Vekili / Bağımsız Üye

Veysel EKMEN Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. 1985 yılından itibaren S.M. Mali Müşavir mesleğini icra etmeye devam etmektedir. 1999 - 2004 yılları arasında Öncü Eğitim Kurumları Yönetim Kurulu Üyesi, 2004 yılında Rumeli Hayat Sigorta A.Ş. Denetim Kurulu Üyesi ve İktisat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Denetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenmiştir. 28.02.2003 yılında Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Denetim Kurulu üyeliğine, 2005 yılında ise Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Bu görevine 2009 Nisan ayına kadar devam etmiştir. 08.03.2011 tarihinde, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Genel Kurulu'nda, Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar gereği Yönetim Kurulu Bağımsız üyesi olarak, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine seçilmiştir.



Murat KURUM
Üye / Genel Müdür

Murat Kurum 1999 Selçuk Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Yüksek Okulu İnşaat Mühendisliği Bölümünü'nden mezun oldu. 1999- 2005 yıllarında çeşitli özel kuruluşlarda çalıştı. 2005 – 2006 yılları arasında TOKİ Uygulama Daire Başkanlığı Ankara' da Uzman olarak görev yaptı. 2006 - 2009 yılları arasında TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı İstanbul- Avrupa Yakası Uygulama Şube Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 2009 – 21.02.2012 tarihleri arasında Toplu Konut İdaresi'nde Uzmanlık görevini üstlenmiştir. 2009 yılından itibaren Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini icra etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.Yönetim Kurulu üyesidir.



Ali Seydi KARAOĞLU
Üye

Ali Seydi Karaoğlu Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 01.5.1987 tarihinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nde - Eryaman Konut Alanı İnşaat Amirliği görevini üstlenmiştir. 01.05.1985- 01.09.1989 tarihleri arasında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü - Kamulaştırma Dairesi'nde Teknisyen olarak çalışmıştır. 01.09.1989 - 15.12.2004 tarihleri arasında Arsa Ofisi İstanbul Bölge Müdürlüğü - Emlak Şube Müdürü, 15.12.2004 - 22.03.2010 tarihleri arasında TOKİ - İstanbul Birimi- Emlak Şube Müdürü, 09.03.2009 - 02.03.2011 tarihleri arasında Emlak Pazarlama İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, 16.03.2007 - 06.03.2009 tarihleri arasında GEDAŞ Gayrimenkul Ekspertizlik A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, 01.03.2007 - 12.09.2008 tarihleri arasında Boğaziçi Konut A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenmiştir. Halen TOKİ' de - İstanbul Emlak Dairesi Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir.



Mehmet Ali KAHRAMAN
Üye

1997 yılında O.D.T.Ü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun olan Mehmet Ali KAHRAMAN, 1997 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Projeler ve Araştırma Dairesi'nde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1997- 2002 yılları arasında TOKİ'de sırasıyla Projeler Dairesi, Habitat Uygulama Birimi ve Dış İlişkiler Dairesi'nde çalışmıştır. 1997- 2000 yılları arasında Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde Bölge Planlama Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 2002- 2010 yılları arasında TOKİ Başkan Danışmanlığı görevinde bulunduğu sırada TOKİ tarafından ülke çapında yürütülen "planlı kentleşme ve konut üretim seferberliği" çalışmalarının tüm aşamalarında görev almıştır. 2006- 2007 yılları arasında askerlik görevi sırasında Manisa Piyade Taburunun muhtelif binalarının inşaat onarım ve planlama işlerinde sorumlu olarak bulunmuştur. Ekim 2009 ile Mart 2011 tarihleri arasında TOKİ iştiraklerinden sırasıyla, Emlak Konut GYO A.Ş., EPP (Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi A.Ş.) ve TOBAŞ (Toplu Konut- Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Ve Proje A.Ş.) şirketlerinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. 2011 yılı Eylül ayından itibaren TOKİ Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı görevini sürdürmekte ve Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir. Bilkent Üniversitesi Siyaset Bilimi Bölümü'nde Başladığı Doktora Programı'nda "Türkiye'de Konut Siyaseti" konulu tez çalışmasını sürdürmektedir.



M. Haluk SUR
Bağımsız Üye

1973 yılında eğitimine başladığı Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi'nden 1978 yılında İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuştur. Boğaziçi Üniversitesi Çevre Bilimleri Enstitüsü'nde lisansüstü çalışmasını tamamlayarak Yüksek Mühendis ünvanını aldı. 1981 yılında NATO bursuyla University of Washington'da Çevre Mühendisliği alanında çalışmalarını sürdürdü. 1982 ve 1983 yıllarında askerlik görevi esnasında T.C. Milli Savunma Bakanlığı NATO Enfrastrüktür Daire Başkanlığında Merkez Kontrol Mühendisi olarak çalıştı. 1983-1991 yılları arasında Kurucusu ve Genel Müdürü olduğu Yapı Teknik İnşaat şirketinde görevini sürdürdü. 1991-1999 yılları arasında İhlas Holding Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Grup Başkanlığında İcra Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 1999-2006 İhlas GYO' nun kurucu Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürü olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği GYODER'de 2004 yılında Başkan Yardımcılığı ve 2005-2007 yıllarında Başkanlık görevini yürütmüştür. Paladin Realty Partners-EurAsia Yönetim Kurulu Başkanı, Urban Land Institute (ULI) Türkiye Başkanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu üyesi, Bimeks Bilgi İşlem Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi ve Forum İstanbul İcra Kurulu Üyeliği görevlerini halen sürdürmektedir.



Volkan KUMAŞ
Bağımsız Üye

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Bölümü'nden mezun olan Volkan Kumaş 2003-2005 yılları arasında Aslan Hukuk Bürosu'nda 2006-2007 yılları arasında Kazmaz Hukuk Bürosu'nda mesleğini icra etmiştir. 2007 yılından itibaren sahip olduğu avukatlık bürosunda mesleğini icra etmeye devam etmektedir. 2012 yılında Emlak Konut GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.





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

TTK.'nın 318'inci madde hükmü gereği görev taksimi yaparak; Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan YETİM'in, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Bağımsız Üye Veysel EKMEN'in, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Murat KURUM, Mehmet Ali KAHRAMAN, Ali Seydi KARAOĞLU,

Muhammet Haluk SUR ve Volkan KUMAŞ'ın seçilmelerine,

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

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



Denetim Kurulu

- Şirket 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 MÜDERRİSOĞLU	İşletme / Üye	19.04.2012
Uğur DÜLEKALP	Basın Müşaviri / Üye	19.04.2012
Ayşe Arzu ÖZÇELİK	Yüksek Mimar / Üye	19.04.2012



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

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

12.03.2012 tarihinde düzenlenen genelge ile;

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

1. Şirketimiz Organizasyon Şemasındaki 3 adet Genel Müdür Yardımcılarına bağlı birim Müdürlüklerinin;
 - “Genel Müdür Yardımcılığı – Mali/İdari” bünyesine “Pazarlama Müdürlüğü”, “Mali İşler Müdürlüğü”, “Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü” ve “İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü”nün bağlanmasına,
 - “Genel Müdür Yardımcılığı - Teknik” bünyesine “Etüd Proje Müdürlüğü”, “Ekspertiz Müdürlüğü” ve “İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü”nün bağlanmasına,
 - “Genel Müdür Yardımcılığı - Uygulama” bünyesinde “İnşaat Kontrol Müdürlüğü” ve “Emlak ve Planlama Müdürlüğü”nün bağlanmasına,
2. Şirketimiz Organizasyon Şemasındaki Genel Müdür Yardımcılığı Mali/İdari görevinin



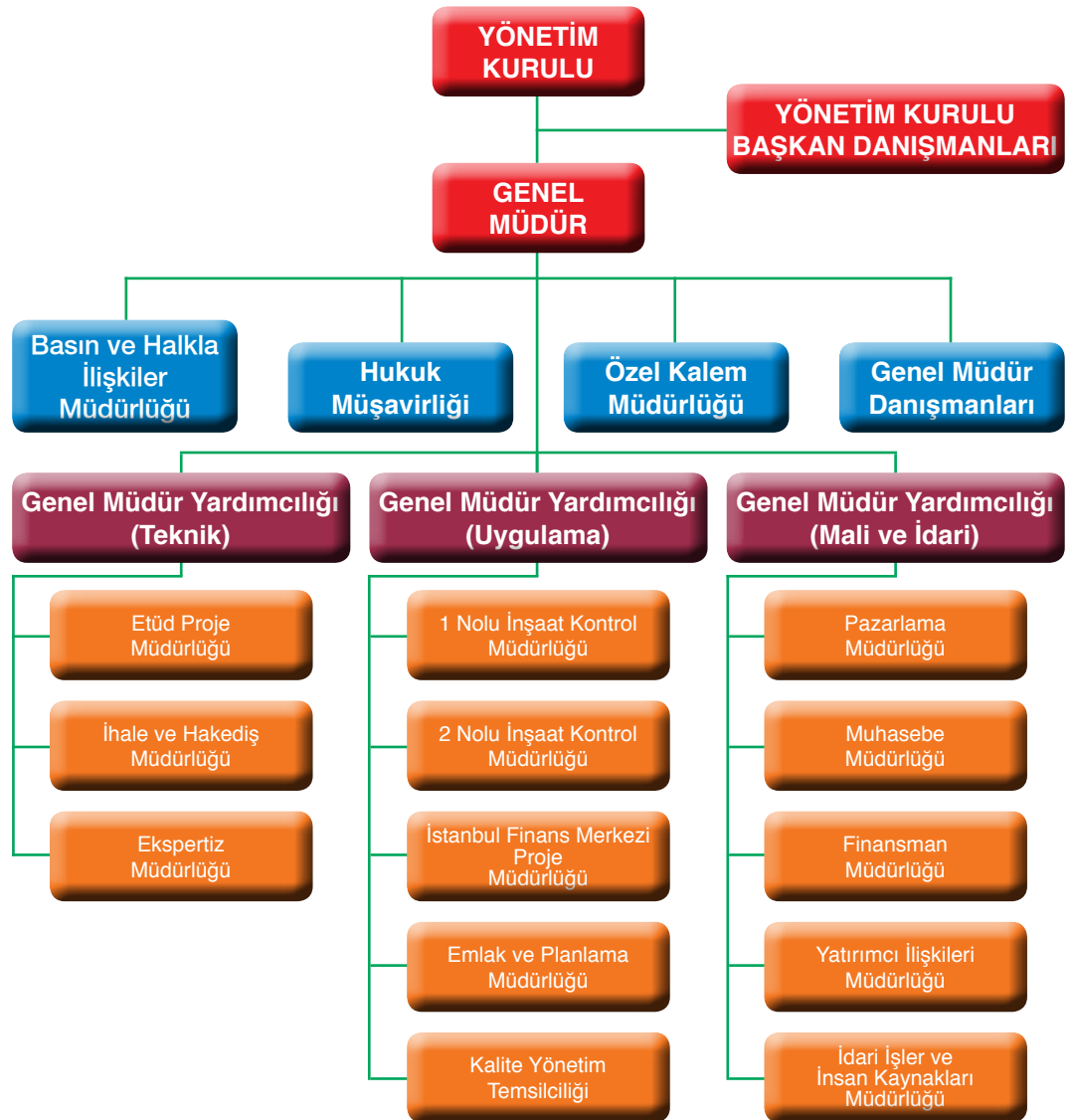
Hakan AKBULUT tarafından yürütülmesine,

3. Şirketimiz Organizasyon Şemasındaki Genel Müdür Yardımcılığı - Teknik görevinin Sinan AYOĞLU tarafından yürütülmesine,
4. Şirketimiz Organizasyon Şemasındaki Genel Müdür Yardımcılığı - Uygulama görevine Metin TEKİN'in atanmasına,
5. "İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü" görev tanımları içinde bulunan "Kabul" konusundaki işlerin, görev ve sorumlulukların 12.03.2012 tarihi itibarıyla "İnşaat Kontrol Müdürlüğü"nce yürütülmesine, "İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü" isminin "İhale ve Hakediş Müdürlüğü" olarak kabul edilmesine,
6. "İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü" bünyesinde takip edilen; Kesin kabul işlemi tamamlanan işlerdeki

"müşteri şikayeti"nin "İnşaat Kontrol Müdürlüğü"nce takip edilmesi ve sonuçlandırılmasına,

7. "İnşaat Kontrol Müdürlüğü" görevini yürüten Hasan HACIHASANOĞLU'nun istifası ile boşalan "İnşaat Kontrol Müdürlüğü"ne "Ekspertiz Müdürlüğü" görevini yürüten Mustafa AŞIKKUTLU'nun vekaleten yürütmesine,
8. "Ekspertiz Müdürlüğü" görevini yürüten Mustafa AŞIKKUTLU'nun "İnşaat Kontrol Müdürlüğü"ne vekaleten atanması ile boşalan "Ekspertiz Müdürlüğü"ne Fatih KANITOĞLU'nun vekaleten atanmasına,
9. "İhale Hakediş ve Kabul Müdürlüğü" görevini yürüten Metin TEKİN'in "Genel Müdür Yardımcılığı - Uygulama"na atanması ile boşalan "İhale ve Hakediş Müdürlüğü"ne Tülay ODAKIR'ın vekaleten atanmasına karar verilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Organizasyon Şeması





20.11.2012 tarihinde düzenlenen genelge ile;

“Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Organizasyon Şeması” nda değişiklik yapılmasına, Buna göre;

1. Uygulama Genel Müdür Yardımcılığı' na bağlı İnşaat Kontrol Müdürlüğü' nün kaldırılması ve yerine 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü, 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü ve İstanbul Finans Merkezi Proje Müdürlüğü adları ile 3 ayrı Müdürlük ihdas edilmesine,
2. 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü' nün, Uygulama Genel Müdür Yardımcısı tarafından belirlenecek projelerin uygulama kontrollüğü ile ilgili iş, işlem, görev ve sorumlulukları yerine getirmesine,
3. 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürlüğü' nün, Uygulama Genel Müdür Yardımcısı tarafından belirlenecek projelerin uygulama kontrollüğü ile ilgili iş, işlem, görev ve sorumlulukları yerine getirmesine,
4. İstanbul Finans Merkezi Proje Müdürlüğü' nün, İstanbul Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı ile İstanbul Finans Merkezi Ortak Altyapı inşaatları uygulama kontrollüğü ile ilgili iş, işlem, görev ve sorumlulukları yerine getirmesine ve İstanbul Finans Merkezi proje alanında arsası bulunan Kamu ve özel Kuruluşlar arasında koordinasyonu sağlamasına,

5. Mustafa AŞIKKUTLU' nun asaleten 1 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü olarak atanmasına,
6. Hasan SAKA' nın vekaleten 2 Nolu İnşaat Kontrol Müdürü olarak atanmasına,
7. İhale ve Hakediş Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Tülay ODAKIR' ın aynı göreve asaleten atanmasına,
8. Ekspertiz Müdürlüğü görevini vekaleten yürüten Fatih KANİTOĞLU' nun aynı göreve asaleten atanmasına karar verilmiştir.

27.11.2012 tarihinde düzenlenen genelge ile;

“Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Organizasyon Şeması” nda aşağıdaki değişiklikler yapılmış olup, buna göre;

1. Mali ve İdari Genel Müdür Yardımcılığı' na bağlı Mali İşler Müdürlüğü' nün kaldırılması ve yerine Muhasebe Müdürlüğü ve Finansman Müdürlüğü adları ile 2 ayrı Müdürlük ihdas edilmesi,
2. İzzet Gani KARAKAYA' nın asaleten Finansman Müdürü olarak atanmasına,
3. Ercan ALİOĞLU' nun vekâleten Muhasebe Müdürü olarak atanmasına,
4. Finansman Müdürü olarak atanan İzzet Gani KARAKAYA' ya ve Muhasebe Müdür vekili olarak atanan Ercan ALİOĞLU' na III. derece imza yetkisi verilmesine karar verilmiştir.

Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Kar dağıtım politikamızın detaylı esasları internet sitemizde mevcuttur. 2011 yılına ait kar dağıtımı ile ilgili KAP'ta ve internet sitemizde bilgilendirme yapılmıştır. Kar payı Hakkı ile ilgili kurumsal yönetim uyum raporumuzun 6.maddesinde ayrıca bilgi verilmiştir



İlgili Dönemin Değerlendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş. gerek sistematik gerekse sistematik olmayan gelişmeleri önceden ve olduktan sonra da takip etmeyi yönetsel bir gereklilik olarak görmektedir. 2008 yılında ABD de başlayan kriz hali hazırda dünya ekonomilerinin de etkisini hissettirmektedir.

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

Dünya ekonomisinde; kriz önleme politikalarının etkinliği ve getirdiği yeni riskler de çok tartışılmakta olup farklı senaryolar karşısında hazırlıklı olmayı gerektiren bir süreç olarak izlenmesi gerekmektedir. Bu tip değişimlerin ya-

ratacağı 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.

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

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 olmaktadır. Bunun etkileri de tüketici davranışlarından, üretim süreçlerine kadar her türlü ekonomik değişkende 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.

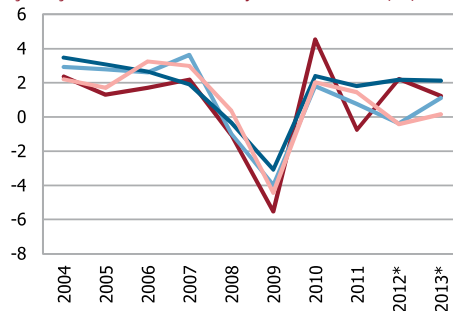
ABD ekonomisindeki nispi toparlanma dünya ekonomisi için yeterli olamamaktadır. Özellikle AB ülkeleri arasında yer alan 'Euro Kullanan Ülkeler(Euro Para Bölgesi)' ciddi problemler yaşamakta olup sorun yaşayan ülkeler zinciri gideerek artmaktadır.

Batı ekonomilerinde ekonomiyi canlandırmak, büyümeyi sağlayıp, işsizliği

azaltmak, tüketim ve yatırımları artırmaya yönelik politikalar tam anlamıyla başarıya ulaşamamıştır.

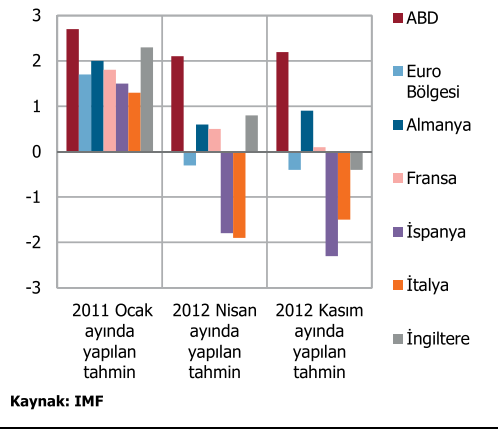
Özellikle Euro birliğine dâhil olan AB ülkelerinin kamu borçlarını sürdürebilme endişeleri, ABD ekonomisinde istihdam ve büyümede istenilen sonuçların alınamaması küresel büyümenin 2012 yılında da yetersiz kalacağı, bazı AB ülkelerinde de durgunluğun (resesyon) devam edeceği söylenebilir. **(GRF:1)**

Grafik 1.
Seçilmiş Ülkelerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



Kaynak: IMF
(*) Öngörü

Grafik 2.
2012 Yılı için Yapılan Büyüme Tahminleri (%)



Kriz sonrası alınan 'kemer sıkma politikaları' ve düşen talebe bağlı olarak ülke büyümeleri önemli ölçüde daralmış(hatta bazılarında önemli ölçüde eksiye geçmiş) bununda istihdam ve harcamalar üzerine etkisi negatif olmuştur. Özellikle AB güney bölgesindeki (Yunanistan, İspanya, İtalya, Portekiz gibi-kısaca PIIGS) ülkeler finansal ve ekonomik rahatsızlıkların arttığı noktalar olma özelliğini korumuşlardır.(GRF:2)

Dünya ekonomisindeki dalgalanmalar ve değişen beklentiler nedeniyle başta değerli metaller ardından gayrimenkul fiyatlarında oynaklık artmıştır.

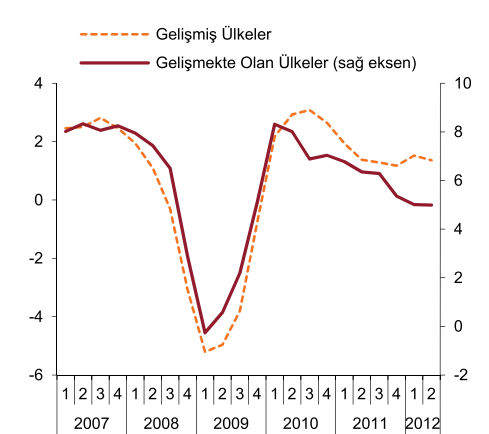
2008 den bu yana ABD Merkez Bankası(FED) ardından Avrupa Birliği Merkez Bankası(ECB) ve son olarak Şubat 2013 de Japon Merkez Bankasının(BOJ) aldığı genişletici para politikası kararları başta finansal piyasalar olmak üzere gayrimenkul piyasalarında da toparlanma yaratmıştır. Ancak, ABD ve diğer gelişmiş ülkelerdeki parasal genişletici önlemler menkul ve gayrimenkul piyasalarını kriz öncesi seviyelerine getirse de bu tip genişlemelerin uzun bir süre devam etmeyeceği

gözden kaçırılmamalıdır. Büyüme ile ilgili sorunlarının beraberinde pek çok makroekonomik olumsuzlukları da getirdiği unutulmamalıdır.

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

Fakat 2012 yılı itibariyle gelişmiş ülkelere kaynaklı talep azlığı ve BRIC-CT ülkelerinde kriz sonrası görülen hızlı büyümenin getirdiği sorunlar nedeniyle alınan yavaşlatıcı tedbirler küresel büyümede de düşüşe neden olmuştur. (GRF:3)

Grafik 3.
Küresel Büyüme Oranları* (Yüzde Değişim, Yıllık)



* Toplulaştırma yapılırken ülkelerin küresel GSYİH içindeki payları kullanılmıştır.
Kaynak: Bloomberg, TCMB.



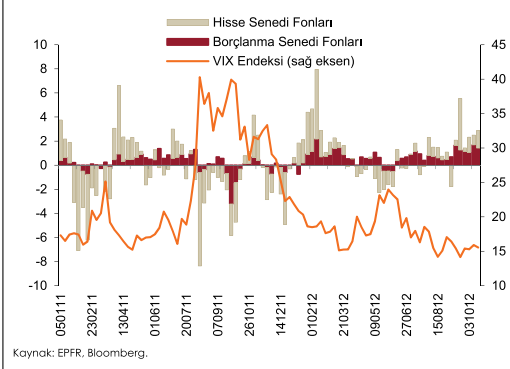
Türk Ekonomisi'nin son yıllarda sergilediği performans, özellikle borç ve büyüme krizindeki Euro bölgesi ile kıyaslandığında çok bariz bir şekilde kendini göstermektedir. Ülkemizde sağlanan hızlı büyüme ve bunun sonucunda düşen işsizlik AB'nin daha sorunlu Euro bölgesi ile karşılaştığında pozitif bir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

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

Dünya ekonomilerinde risk ve buna bağlı değerlendirme algılarında da 2008 sonrası önemli değişiklikler gözlemlenmiş buna bağlı olarak 'kredi derecelendirme' notları da tartışılır olmuştur.

Özellikle dinamik ekonomik yapılara sahip olan gelişmekte(Başta Türkiye) olan ülke notları hak ettiği konumdan uzak olarak değerlendirilmişlerdir. Bununla birlikte finansal piyasalardaki karar alıcılar gelişmekte olan ülkelerin para ve sermaye piyasalarına(özellikle BRIC) fon getirmeye devam ederek riskli bir yön görmediklerini yaptıkları fon girişleriyle göstermektedirler.(GRF:4)

Grafik 4.
Gelişmekte Olan Ülkelere Yönelen Fon Akımları
(Milyar ABD Doları)





Gerek para gerekse alınan diğer iktisadi politika önlemleri sayesinde ve 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. **(Tablo:1)**

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.

Tablo 1 - Türkiye ve seçilmiş ülkelerin kredi derecelendirme notları

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



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 ülkemiz 'yatırım yapılabilirlik' notu vermesi gerekmektedir. Yürütülen ekonomi politikalarının olumlu etkisi 2013 yılında daha da hissedilmesi ve dışsal beklenmedik bir şok olmaması durumunda 2013 için-

de bir başka kredi değerlendirme kuruluşundan da not artışı beklenebilir.

Dünya ekonomisi için sorunların bittiğini söylemek çok zor görünmekle birlikte 2008 yılındaki küresel krizin ilk başlarındaki kadar da kötü olduğunu ifade etmekte güçtür. Ancak dünyanın belli başlı ekonomilerinde geleceğe yönelik öncü gösterge olarak kabul edebileceğimiz beklenti anketlerindeki kararsız seyir 2013 yılı boyunca da dengeli bir ekonomik yapının olmayacağını öncü göstergesidir. **(Tablo:2)**

Tablo:2 - İmalat Sanayi Beklenti Endeksi (İlgili Ülkelerin Resmi İstatistik Kurumlarına Göre)

Dönemler	ABD	AB	ÇİN
2011 Yılı 1.Çeyrek	59.7	57.5	53.4
2011 Yılı 2.Çeyrek	55.3	52.0	50.9
2011 Yılı 3.Çeyrek	52.5	48.5	51.2
2011 Yılı 4.Çeyrek	53.1	46.9	50.3
2012 Yılı 1.Çeyrek	53.4	47.7	53.1
2012 Yılı 2.Çeyrek	53.4	45.1	49.8
2012 Yılı 3. Çeyrek	51.5	45.4	49.8
2012 Yılı 4.Çeyrek (Kasım)	49.5	46.3	50.7



Özellikle durgunluktan çıkış ve uygulanan genişletici para politikalarının finans kesimi dışındaki etkinliği için kullanabileceğimiz tüketici güven endekslerinin durumu ise imalat sanayi beklenti endekslerinden daha kötü bir tavır sergilemektedir. Başta AB ülkeleri olmak üzere gelişmiş ekonomilerdeki

güvensizlik önemli bir boyuta ulaşmıştır. Çin ve BRİCT ülkeleri ise hem beklenti hem de ekonomik yapı olarak daha iyi görünmelerine rağmen 2012 yılı başından itibaren söz konusu ülkelerde de ekonomik faaliyetlerde genel bir yavaşlama eğilimi görülmektedir. **(Tablo:3)**

Tablo:3 - Tüketici Güven Beklenti Endeksi
(İlgili Ülkelerin Resmi İstatistik Kurumlarına Göre)

Dönemler	ABD	AB	ÇİN
2011 Yılı 1.Çeyrek	67.5	-13.0	107.6
2011 Yılı 2.Çeyrek	71.5	-11.2	108.1
2011 Yılı 3.Çeyrek	59.5	-19.3	103.4
2011 Yılı 4.Çeyrek	69.9	-22.1	100.5
2012 Yılı 1.Çeyrek	76.2	-19.3	100.0
2012 Yılı 2.Çeyrek	73.2	-15.7	102.0
2012 Yılı 3. Çeyrek	78.3	-24.0	100.8
2012 Yılı 4.Çeyrek (Kasım)	82.7	-24.0	106.2

Dünya ekonomisi ile ilgili yukarıda özetlenen nedenlerden dolayı, işletme 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. Hatta öyle ki yaklaşık on yıl önce 'Guinness Rekorlar Kitabında' Türk Lirası dünyanın en az 'değerli' para birimi olarak gösterilmekteydi. Ekonomik açıdan kısa sayılabilecek bir sürede Türk Lirası artık dünyanın sayılı ve önemli bir para birimi olmakla kalmamış aynı zamanda ekonomisi güçlü bir ülke değer birimi haline dönüşmüştür.

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

Ülkemizdeki en önemli yapısal sorunlardan olan 'yetersiz ve istikrarsız büyüme' sendromu büyük ölçüde aşılmıştır. Büyümenin sağlanmasına paralel olarak, gelir artışı, ticari hayat da canlanma ve işsizlikte azalma görülmüştür. OECD verilerine göre, 2012 yılı verileri tahmi-

ni olmak üzere 2003-2012 döneminde dünya ekonomisi yüzde 3,5, OECD ülkeleri ise yüzde 1,7 oranında büyürken, Türkiye ekonomisi ortalama yüzde 5,1 oranında büyümesi beklenmektedir. Geçtiğimiz yıl %8.5 büyüyen Türk ekonomisi,Çinden sonra en hızlı büyüyen ekonomi olarak dünya 2. Olmuştur.

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.

Türkiye'nin 2012 yılı büyüme rakamı OECD tarafından yıllık %2.9 olarak tahmin edilmiştir. (Tablo:4) Büyüme rakamlarında dikkat edilmesi gereken en önemli husus ise büyümenin devam ettiği ancak daha kontrollü olduğudur. Ancak söz konusu aşamada büyüme duyarlılığı yüksek olan bazı sektörlerin genel orana göre bir parça daha düşük büyüme gösterecekleri de unutulmamalıdır.



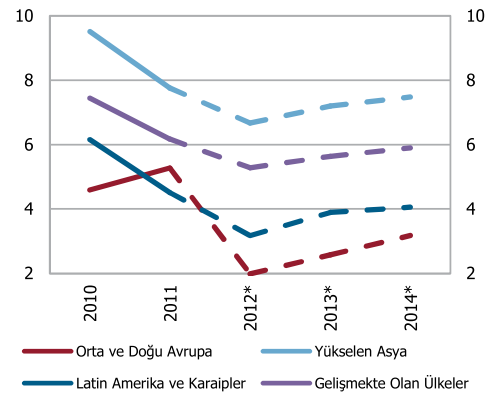
Tablo:4 – Türkiye de Ekonomisinde Büyüme (Tüik Verilerine Göre)

Dönemler	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET
2011 Yılı 1.Çeyrek	67.5	-13.0	107.6
2011 Yılı 2.Çeyrek	71.5	-11.2	108.1
2011 Yılı 3.Çeyrek	59.5	-19.3	103.4
2011 Yılı 4.Çeyrek	69.9	-22.1	100.5
2012 Yılı 1.Çeyrek	76.2	-19.3	100.0
2012 Yılı 2.Çeyrek	73.2	-15.7	102.0
2012 Yılı 3. Çeyrek	78.3	-24	100.8

Ancak 2012 yılı dünya genelinde büyüme hızlarında aşağı yönlü bir trend gözlenmiştir. 2008 krizi sonrası küresel ekonominin itici gücü olan gelişmekte olan ülkeler (özellikle BRIC) yıllık büyüme tahminlerini düşürmüşlerdir. Söz konusu gerilemenin belli başlı iki nedeni dikkat çekmektedir. İlki; uzun süredir hızlı büyüyen BRIC ülkelerinin ekonomilerinde görülen ısınma ve enflasyonist baskılar, diğeri ise dünya ekonomisinin genelinde görülen durgunluğun bu ülkelerin ihracat ve yatırım harcamalarını düşürmesi olarak özetlenebilir.(GRF:5)

Grafik 5.

Gelişmekte Olan Ülke Grup Büyüme



Kaynak: IMF

(*) Öngörü



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.

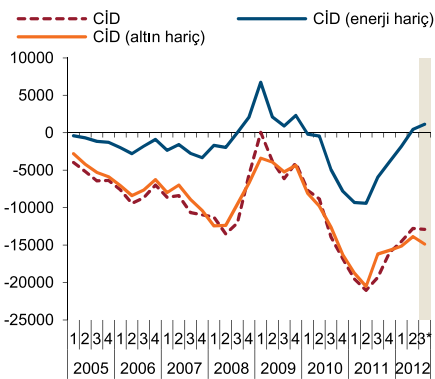
Merkez Bankamız 2011 son çeyreğinden itibaren tekrar proaktif bir yaklaşımla 'faiz koridoru' uygulaması ile küresel risk iştahındaki değişimlere bağlı olarak Türk Lirasının aşırı oynak olmasına müdahale ederek hem dalgalı kurun daha sağlıklı işlenmesini hem de enflasyon üzerindeki kur baskısının hafiflemesini 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.(GRF:6)

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(TÜİK verilerine göre)(GRF:7)

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.

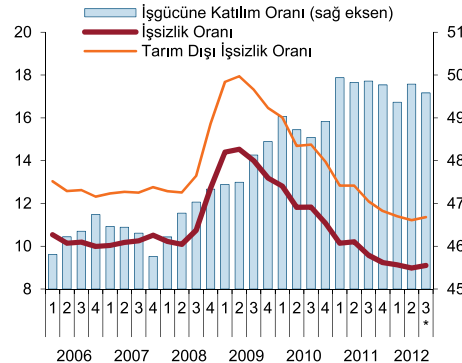
Grafik 6. Cari İşlem Dengesi



* Eylül ayı için tahmin.
Kaynak: TÜİK, TCMB.

Grafik 7.

TÜİK ve TCMB Verilerine Göre İşsizlik Oranları

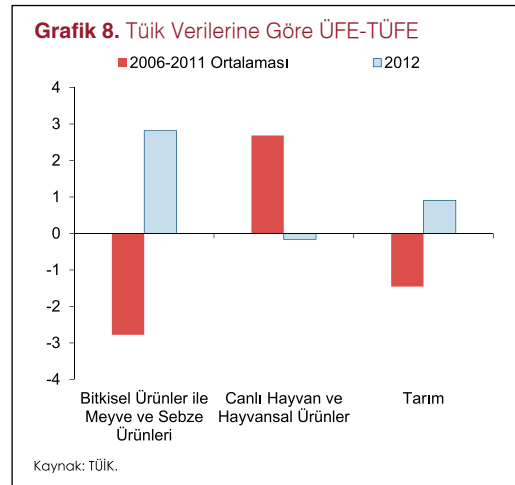


* Temmuz dönemi.
Kaynak: TÜİK, TCMB.



2012 yılı ilk dört aylık periyodunda %11'e yakın seyreden Tüfe Mayıs ayı itibarıyla %8'lere inmiş ancak üçüncü çeyrek de TÜFE bir önceki çeyreğe göre 0.32 puan artarak %9.19 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemdeki Tüfe katılığın temel nedeni olarak mevsim ortalamalarının üzerinde artan işlenmiş 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 da

ise %2.45'e gerilemiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama enflasyona olumlu katkı yaratmıştır. **(GRF:8)**





Kronik bir sorunumuz olan enflasyona karşı elde edilen başarıların kalıcı olması diğer yandan da büyüme ile ilgili talep ve yatırımların kontrollü gelişiminin sağlanması konusundaki politikalar büyük bir hassasiyet gerektirmektedir.

Diğer taraftan modern ekonomi yönetimlerinin vazgeçilmez göstergesi olan 'güven endeksleri' hem öncü bir gösterge olması bakımından hem de ekonomi yönetimi tarafından idaresinin iyi yapılması ile genel politikaların etkinliğini artıracığından, çok dikkatli takip edilmektedir. Tüketici güven endeksleri tüketicinin gelecekte yapacağı ekonomik faaliyetlere ışık tutan öncü bir gösterge olarak

değerlendirilmelidir. Tüketici güveninde Eylül 2012 den bu yana belirgin bir iyileşme göze çarpmaktadır. **(GRF9)**

Grafik 9. CNBC-E, TÜİK-TCMB Verilerine Göre Güven Endeksi



* Tahmin
Kaynak: TÜİK, TCMB.



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 görünmektedir, gerek iç dinamikler gerekse de sosyo-ekonomik alanda-

ki gelişmeler, gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini bir cazibe merkezi haline getirmiştir.

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 son yıllarda daha çok ivme kazanmıştır. Bunun en tipik göstergesi de konut fiyatlarındaki değişimdir. **(GRF:10)**

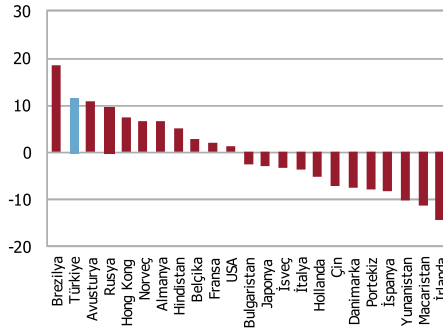
Bu bağlamda en önemli cazibe merkezlerinden biriside Türkiye ve özelinde İstanbul olmuştur

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

Ancak gerek mevsimsel etkiler(kış aylarında sektörde görülen yavaşlama eğilimi) gerekse yukarıda ifade ettiğimiz ekonomiyi soğutmaya yönelik tedbirler nedeniyle 2012 de sektörel büyüme hızında yavaşlama meydana gelmiştir.

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. Ancak mevcut devam eden inşaatlar ve nüfusa bağlı doğal talep, mütekabiliyet ve kentsel dönüşüm çalışmalarının devam edecek olması bu etkiyi azaltacaktır.

Grafik 10. Seçilmiş Ülkelerde Konut Fiyatlarındaki Değişim(%-Haziran 2012)

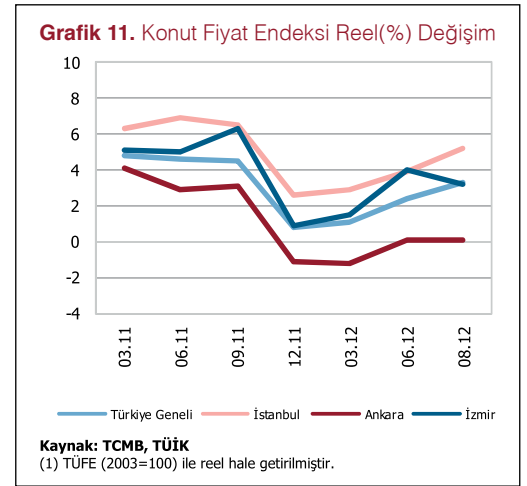


Kaynak: Knight Frank Global House Price Index, TCMB

Tablo 5 - GSMH Ve İnşaat Sektöründeki Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre)

Dönemler (Çeyrek)	İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (%)	Gsmh Büyüme Hızı (%)	Gayrimenkul Kiralama-İş Faaliyetleri Sektörü Büyüme Hızı (%)
2011 1.Çeyrek	15.5	12.1	10.4
2011 2.Çeyrek	13.0	9.1	7.2
2011 3.Çeyrek	10.2	8.4	10.2
2011 4.Çeyrek	7.0	5.0	9.2
2012 1.Çeyrek	2.7	3.4	7.1
2012 2.Çeyrek	0.3	3.0	7.3
2012 3.Çeyrek	0.4	1.6	5.4

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 yılını ait özel bir durumda sektör açısından dikkat çekicidir, büyüme ve inşaat sektöründeki yavaşlamaya karşın, konut satışlarında ve fiyatlarında artış sözü konusu olmuştur. Bu duruma ertelenen talep, kampanyalar ve vergi düzenlemeleri öncesi konut alımları etkilemiştir. **(Tablo:6-Grf:11)**



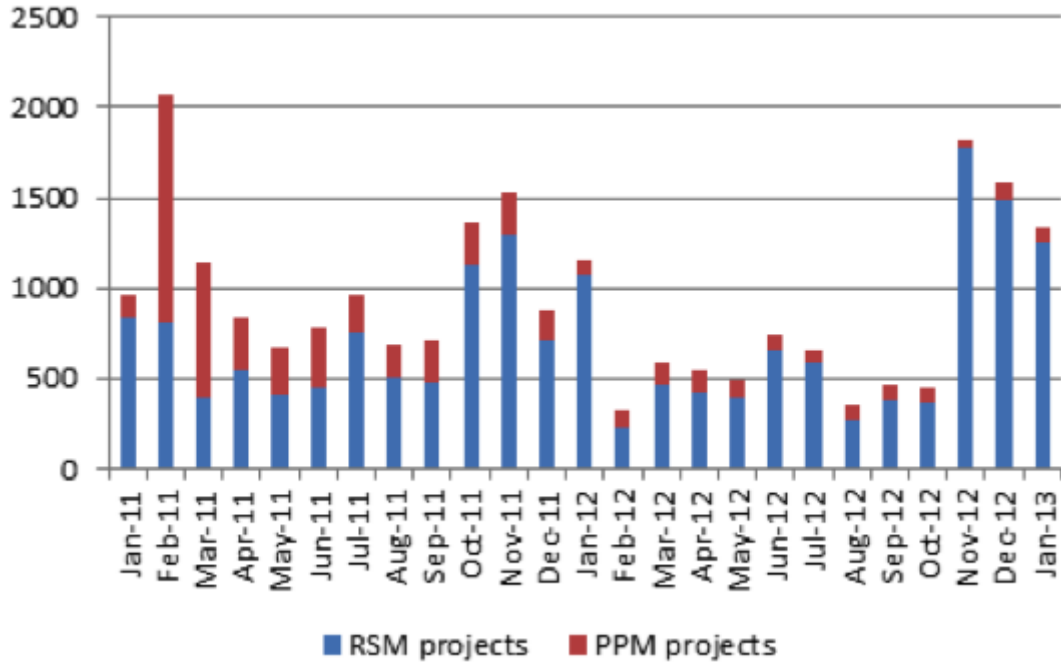
Tablo:6 Türkiye de Konut Satışları ve Üç Büyük İl (TÜİK Verilerine Göre - Adet)

Dönemler (Çeyrek)	Türkiye Geneli	İstanbul	Üç Büyük İl (İst.-İzm.-Ank.)
2011 1.Çeyrek	91.071	18.768	39.501
2011 2.Çeyrek	107.308	22.343	46.432
2011 3.Çeyrek	101.754	18.494	40.445
2011 4.Çeyrek	118.867	24.245	49.547
2012 1.Çeyrek	96.092	20.778	40.768
2012 2.Çeyrek	106.035	23.040	45.201
2012 3.Çeyrek	103.543	19.442	40.043



Yukarıda ifade ettiğimiz özel durumu doğrular nitelikteki diğer veri ise Emlak Konut GYO A.Ş. olarak yaptığımız bağımsız ünite satışlarında da kendini göstermektedir. **(GRF:12)**

Grafik 12. Emlak Konut GYO Bağımsız Ünite Sayıları (RSM-Gelir Paylaşımı, PPM-KİK Projeleri)



Kaynak: Şirket Verileri ve Oyak Menkul

Konut satış ve fiyatlarındaki diğer bir etkide; markalı ve özellikle yabancı yatırımcıların ilgisini çeken projelerin artması, mütekabiliyet yasasının yavaş yavaş uygulamaya başlanması ve piyasada 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 yü-

rürlüğe girdiği unutulmamalıdır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bu kanıyı doğrular nitelikteki rakamları ise şöyledir; Ağustos ayından Ekim ayının son haftasına kadar toplam 1 milyon 162 bin metrekare büyüklüğünde 2.578 taşınmaz yabancılar satılmıştır. Kamu kurumlarından izin bekleyen satışlarında yılsonuna doğru onaylanması beklendiğinden rakamın daha da büyümesi kuvvetle muhtemeldir.

**Tablo:7 Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları
(TC Ekonomi Bakanlığı Verilerine Göre)**

DÖNEM (ÇEYREK)	YABANCILARA G.M SATIŞI (mil. \$)	DOĞRUDAN YABANCI SERMAYE GİRİŞİ (mil. \$)
2011 1.Çeyrek	461	125
2011 2.Çeyrek	781	215
2011 3.Çeyrek	264	162
2011 4.Çeyrek	507	54
2012 1.Çeyrek	557	139
2012 2. Çeyrek	702	23
2012 3. Çeyrek	586	21

26.10.2012 Hürriyet Gazetesi

Mütekabiliyet yasasının etkinliği özellikle kredi derecelendirme notumuzun artırılmasından sonra (Kasım2012) daha da belirgin bir biçimde artabilir. Özellikle yurtdışı kaynaklı bazı yatırım fonlarının iç mevzuatları gereği 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 sektörü de bu tip yatırımlardan payına düşeni alacaktır.

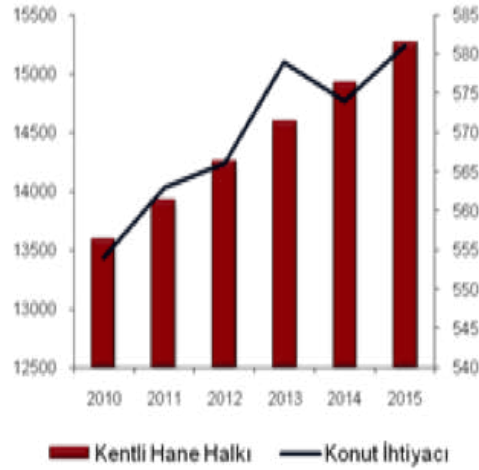
Gayri Menkul Sektörünün Türkiye Dinamikleri Analizi

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 te-

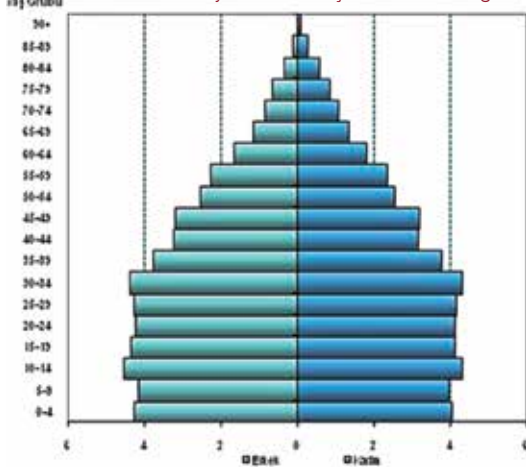
Grafik 14. TÜİK Verilerine Göre
Hane Halkı/Konut İhtiyacı Tahmini



tikleyen 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.(GRF:13-14)

Grafik 13. Türkiye Nüfusu Yaş Piramidi ve Dağılımı





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.

Finansal Özellikler

Gayrimenkul sektörünün ekonomik faaliyetlerle ilişkisinin en net görüldüğü unsurlardan birisi olan makro ekonomik 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
- SPK –BDDK-TCMB gibi kamu otoritelerinin düzenlemeleri ile daha kurumsal bir yapıya bürünmesi de konut sektöründe finansal bir düzen getirmiştir.



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

Ancak 2011 itibarı ile alınan bir dizi para

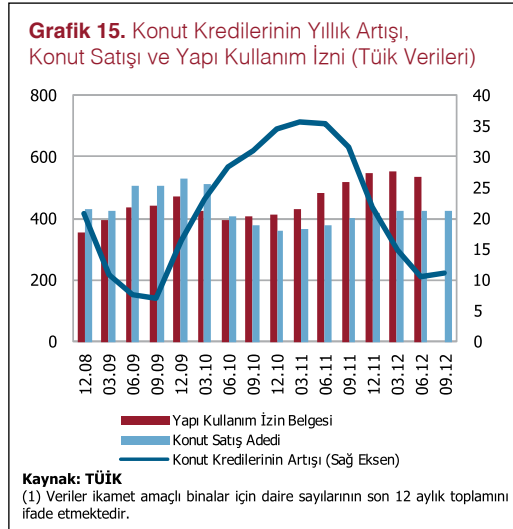
politikası önlemleri ile (zorunlu karşılıklar, faiz koridoru ve kur politikası gibi) talepte yaşanan düşüş faiz oranları ve konut satışları üzerinde kendisini hissettirmiş, bu yüzden satışlar daha önceki yıllara göre hafif bir düşüş göstermiştir. TCMB tarafından yürütülen para politikası bankacılık kesiminin kredi maliyetlerinin artmasına neden olarak talepte kontrollü bir gerileme getirmiştir.

(Tablo:8)

Tablo:8 - Banka Verilerine Göre Ortalama Konut Kredileri (Aylık)

DÖNEM (ÇEYREK OLARAK)	ORTALAMA KONUT KREDİ FAİZ ORANLARI
2011 1.Çeyrek	0.96
2011 2.Çeyrek	1.00
2011 3.Çeyrek	1.16
2011 4.Çeyrek	1.29
2012 1.Çeyrek	1.26
2012 2.Çeyrek	1.21
2012 3.Çeyrek	1.21
2012 4.Çeyrek	0.98

2012 yılında kontrollü parasal daraltıcı politikalar(özellikle tüketime yönelik kredilerde) kendisini göstermiştir. Ancak konut kredilerinde yaşanan düşüşe rağmen konu satışları aynı hızda düşmemiş hatta 2011 yılına göre artmıştır. **(GRF:15)**



Yapısal Özellikler

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

İnşaat sektöründe 2001 krizinden sonra daha fazla görülmeye başlayan 'markalaşma ve kurumsallaşma' eğilimleri

sadece yurt içindeki projelerde değil dünyadaki (özellikle alt yapı) projelerinde de Türk şirketleri için önemli bir ayırt edici unsur olmuştur.

Halkımızdaki deprem bilincinin gelişmesi, düzenlemelerin bu çerçevede yapılması, mimari anlayışla tasarımda yaşanan gelişmeler sektörün önemli artı bileşenleri olmuştur. Buna bağlı olarak yasal çerçevesi düzenlenerek hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi hem işleyiş hemde mali açıdan sektörün tüm bileşenlerini canlı tutmaktadır.

İnşaat sektörünün doğasından kaynaklı bir diğer özellikte arzın talebi sonradan takip etmesi (arzda gecikme) durumunun yarattığı durumdur. Talebin hızlı artması veya daralması durumunda, özellikle konut talebi ile ilgili benzer sorunlar yaşanabilmektedir. Ancak son yıllarda gerek inşaat sektöründeki yapı- mı 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.



Yönetim Kurulunun Faaliyetleri

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu, Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak

üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurul'unda 3 bağımsız üye bulunmaktadır.

01.01.2012 - 30.09.2012 tarihleri arasında **161** karar alınmıştır. **01.10.2012 - 31.12.2012** tarihleri arasında ise **40** 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

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

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

durum açıklaması yapılmıştır.

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

Konuyla ilgili 19 Nisan 2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a özel durum açıklaması yapılmıştır. Ana sözleşmenin tadil edilen maddeleri hem KAP hemde İnternet sayfamızda detaylı olarak mevcut olup, kamuoyuna duyurulmuştur. Esas sözleşmenin değiştirilen eski ve yeni maddeleri için lütfen EK 9'a bakınız.



Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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 ilkelelerinin 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. Zorunlu olup uygulanmayan hususlar ise raporun ilgili bölümlerinde ifade edilmiştir. Söz konusu Tebliğ'de yer alan uyulması zorunlu olan yükümlülüklerle uyum çalışmalarına ilişkin açıklamalarımız aşağıda belirtilmiştir.

Kurumsal Uyum Raporu formatında; 01.02.2013 tarih ve 4/88 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu ilke kararı ile yapılan değişik çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda Seri: IV, No:56 sayılı Tebliğ kapsamında;**1.Esas Sözleşme Tadili Aşağıdaki şekilde yapılmıştır;**

Payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar (Borsa Şirketleri) için Kurumsal Yönetim İlkeleri belirlenmiş ve seçilen bazı ilkelerin zorunlu olarak uygulanması gerektiği hükme bağlanmıştır. Tebliğ'in 5'inci maddesi uyarınca Kurumsal Yönetim İlkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, Borsa Şirketleri,



sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payların piyasa değerleri dikkate alınarak üç gruba ayrılmıştır.

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

Bu çerçevede tüm Borsa şirketleri tarafından;

a. İlkelerde esas sözleşmeye hüküm konulması zorunluluk olarak getirilen 1.3.10 ve 4.4.7 numaralı ilkelere ilişkin olarak esas sözleşme değişikliği yapılması,

b. Zorunlu olarak uygulanacak ilkelere 1.3.1, 1.3.7, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.6.2 ve 4.6.4 numaralı ilkelere ilişkin olarak, ortaklıklar tarafından esas sözleşmelerinin mevcut halinin söz konusu maddelerde belirtilen esaslara uygun olup olmadığının incelenmesi ve bu konularda (varsa) esas sözleşmede yer alan mevcut hükümlerin Tebliğ hükümleri ile uyumlu olmaması veya esas sözleşmede Tebliğ hükümleri ile çelişen uygulamaların bulunması durumunda, gerekli esas sözleşme değişikliklerinin yapılması gerekmektedir.

Şirketimiz söz konusu düzenlemelerden hareketle, Yönetim Kurulu'nun 22.02.2012 tarihli ve 15 sayılı kararı ile Şirketimiz esas sözleşmesinin, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 ve No:57 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği

ile zorunlu hale getirilen düzenlemelerle uyumlu hale getirilmesi ve Şirketimiz esas sözleşmesinin diğer maddelerinin gözden geçirilmesi sonucu, Şirket esas sözleşmesinin 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 ve 35'inci maddelerinin tadil edilmesine ve esas sözleşmeye 23/A numaralı maddenin eklenmesine karar verilmiştir.

Konuyla ilgili durumda kamuoyuyla 22.02.2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapılan özel durum açıklaması ile paylaşılmıştır. Genel Kurul toplantısı öncesi bilgilendirme dokümanları hazırlanmış ve Şirketimiz internet sitesinde ilgili süreden önce konularak pay ve menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

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

Konuyla ilgili 19 Nisan 2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a özel durum açıklaması yapılmıştır. Ana sözleşmenin tadil edilen maddeleri hem KAP hem de İnternet sayfamızda detaylı olarak mevcut olup, kamuoyuna duyurulmuştur. Kurumsal Yönetim Raporumuzun Ekinde eski ve yeni esas sözleşme maddelerini ile 2012 yılı Genel Kurul Gündemini bulabilirsiniz.

2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ve Politikalar

19 Nisan 2012 yapılan Genel Kurulumuz Neticesinde mevzuatın gerektiğini nitelik ve nicelere sahip Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelikleri Seçimi yapılmıştır. Yönetim Kurulumuzda; Volkan Kumaş, Veysel Ekmen ve M. Haluk Sur, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Genel Kurulu takiben görevlerine başlamışlardır. Yönetim Kurulumuzla ilgili detaylı açıklamalar raporun 15 ve 16 numaralı başlıklarında ifade edilmiştir.

Yönetim Kurulu üye adaylarının özgeçmişlerinin açıklanması, bağımsız üye adaylarının kamuya duyurulması, ücret, bilgilendirme, kar dağıtım, geri alım politikalarının, belirlenmesi ve kamuya duyurulması, İlgili Komitelerin kurulup yapılandırılması gibi konularda uyulması gereken esaslara uyum sağlanmış, ilkelerin uygulanması gerçekleştirilmiştir.

3. Komitelerin Oluşturulması,

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.

Emlak Konut GYO A.Ş bünyesinde oluşturulan 'Kurumsal Yönetim Komitesi' asli görevi yanında uhdesinde 'Aday Gösterme, Ücret ve Riskin Erken Saptanması' Komitelerini de barındırmaktadır. Ayrıca Denetim Komitesi de oluşturulmuş ve görevine başlamıştır. Komitelerle ilgili detaylı bilgi raporumuzun 17 numaralı başlığı altında verilmiştir.

4. Şeffaflık ve Eşitlik Yolu ile Menfaat Sahipleri İle İlgili İlişkilerin Yürütülmesi

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinin temel değerlerinden olan doğru, anlaşılır ve kolay ulaşılır bilgi yönetimini etkin bir şekilde yaparak tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini yürütmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş gerekli bilgileri zamanında, güvenli, istikrarlı ve düzenli bir şekilde tüm menfaat sahiplerine (paydaş, yatırımcı, analistler gibi) aynı zamanda iletmekte, onlarla iletişimin sürekli ve en iyi bir şekilde yapılmasına özen göstermektedir.

Bu amaçla yatırımcılara ve bilgi edinmek isteyen diğer menfaat sahiplerine (veya olası menfaat sahiplerine) görsel ve yazılı medya, toplantı ve kanunen yapması gereken açıklamaları zama-

nında yaparak ulaşılmaya çalışmaktadır.

Ancak ilkelerin bir kısmının uygulanmasında yaşanan zorluklar, şirketin işleyişinde yaratacağı aksamalar yatırımcıların aleyhine durumlar oluşturabilecektir. Ayrıca bazı ilkelere uyum konusunda uluslararası platformda ve ülkemizde devam eden tartışmalarda göz önünde bulundurulmalıdır. Kanunen zorunlu olmayan bazı ilkelerin içselleştirilmesi ve uygulaması ile ilgili zorluklar da unutulmaması gereken hususlardandır. Kurumsal Yönetime önem veren şirketimiz, önümüzdeki dönemde de ilkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamaları dikkate alarak gerekli çalışmalarını sürdürecektir.



BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. 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 verilmeye 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 ilişkileri bölümü aşağıda özetlenen görevleri yerine getirmektedir.

- Yatırımcı ilişkileri bölümü tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve şirket içi düzenlemelere göre bilgilendirilmesi ve bu bağlamda gerek içsel gerek dışsal bilgilerin takibi ve Kamuya Doğru Açıklanmasını takip etmek
- Genel Kurul ile ilgili duyuruları ve gerekli yükümlülükleri yerine getirmek, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlamak ve oylama sonuçlarının kaydının tutulup ilgili durumun raporlanması
- Pay Sahiplerine ilişkin kayıtların güvenli ve güncel tutulmasının sağlanması

- Pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak; Şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve stratejilerine yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile şirket yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

01.01.2012 - 31.12.2012 Tarihleri Arasında Yatırımcı - Analist toplantı ve katılımcı sayısı

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 Ekim 2012- 31 Aralık tarihleri arası; 67'si yerli ve yabancı yatırımcılarla, 13 tanesi de yerli ve yabancı analistlere olmak üzere toplam olmak üzere toplam 80 organizasyon gerçekleştirilmiştir.

2012 yılının toplantı dökümü ise şöyledir; 1 Ocak 2012- 31 Aralık 2012 tarihleri arasında 263'ü yerli ve yabancı yatırımcılarla, 40' ı yerli ve yabancı analistlerle olmak üzere toplam 303 organizasyon gerçekleştirilmiştir.



3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Paydaşlarımıza karşı gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürümüz gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Böylece şirketimizin stratejileri ve faaliyetleri konusunda doğru bir şekilde bilgi verilmektedir.

2012 yılında Pay Sahipleri Birimi tarafından pay sahiplerinden gelen telefon, e-mail ve bizzat yüz yüze yapılan görüşmelerde gelen talepler cevaplandırılmış, bu amaçla pay sahiplerini ilgilendirecek bilgiler resmi internet

sayfasında zorunlu bildirim süreçleri içinde duyurulmuştur.

Birimimize yoğun olarak ulaşan analist ve yatırımcı sorularına ivedilikle yanıt verilmiştir. Yatırımcı ilişkilerine gelen talep ve sorular daha çok telefon ve elektronik posta yolu ile gelmektedir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nde, Özel Denetçi atanması bir hak olarak düzenlenmemiştir. 2012 yılında pay sahiplerinden bu konuyla ilgili bir talep alınmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

Emlak Konut GYO. AŞ'de 19 Nisan 2012 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmış ve %75.32 oranında hisseyi temsil eden pay sahiplerinin katılımı sağlanmıştır. Söz konusu toplantının ana gündem maddeleri;

- 2011 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi ve Bağımsız Denetim Raporlarının incelenmesi
- Şirketin mali performansı ile ilgili bilanço ve kar zarar hesaplarının okunması ve müzakeresi
- Kar dağıtımı ile ilgili kararın alınması
- Yönetim Kurulu Üyeleri (Bağımsızlar Dâhil) seçilmesi,
- Denetim Kurulu Seçimi ve
- Yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine bilgi verilmesi,

- Şirket Ana Sözleşmesinin, Şirket Yönetim Kurulu'nun 14.03.2012 tarih ve 17-030 sayılı kararı uyarınca belirlenen şekilde 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35 numaralı maddelerinin tadil edilmesi ve Ana Sözleşmeye 23/A numaralı maddenin eklenmesi hususunun müzakeresi ve karara bağlanması şeklinde gerçekleşmiştir. Genel kurul gündeminin ayrıntıları internet sitemizde ilan edilmektedir.

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurulun yapılması için Yönetim Kurulumuzca alınan kararı takiben KAP platformunda duyurulmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan '1.3.Pay Sahipleri' Bölümünde belirtilen Genel Kurul Toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün

olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılmaktadır. Yine şirketimiz internet sitesi olan www.emlakkonut.com.tr adresinde de en geç üç hafta önceden gerekli duyuru yapılmaktadır.

Genel Kurul gündemi ile olarak da önceden bildirim sürelerine uyularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Genel kurulda oylama el kaldırılarak açık oylama yöntemi ile yapılmaktadır.

2013 yılında payları Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde kayden izlenmekte olan Pay sahiplerimiz ilan edilen mahalde fiziki genel kurula şahsen veya temsilcileri aracılığı ile katılabilecekleri gibi dilerlerse Merkezi Kayıt Kuruluşunun sitesinden ulaşabilecekleri Elektronik Genel Kurul sistemi ile katılabileceklerdir.

Pay sahipleri temsil yolu ile de Genel Kurula katılabilecek olup; temsilcilerini Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanarak yetkilendirebilecekleri gibi noter yolu ile verecekleri vekâlet ile veya yine noter huzurunda düzenlenmiş imza sirküleri bulunmak kaydıyla kendilerinin düzenleyecekleri vekâlet ile de yapabilirler.

Elektronik olmayan Genel Kurul toplantısında ise; gerçek kişi pay sahipleri kimliklerini, tüzel kişi pay sahipleri tüzel kişiyi temsil ve ilzama yetkili olan kişilerin kimlikleri ile beraber yetki belgelerini, gerçek ve tüzel kişilerin temsilcileri kimlik belgeleri ile temsil belgelerini ibraz edip hazırlanmış cetvelini imzalamak suretiyle toplantıya katılabilirler.

Genel Kurulumuza en fazla katılımın sağlanması için gerek tüm medya olanakları gerekse kanuni olarak yapma-

mız gereken duyurular yapılmaktadır. 19 Nisan 2012 de yapılan Genel Kurulumuz Şirket Merkezimiz de yapılmış olup, basın mensupları ve medya temsilcileri katılmamıştır.

2012 yılı Genel Kurulumuzda da pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmışlardır. Dilek ve öneriler kısmında şirket pay sahiplerinden Sn. Cahit Başaran ve Sn. Mehmet İlhan Demirel söz alarak Şirketin 2012 yılı hedeflerini sormuştur.

Sn. Mehmet İlhan Demirel söz alarak “Emlak Konut GYO A.Ş.’nin kentsel dönüşüm projelerine eğilmesi gerektiğini, arsa satışı gelir paylaşımı işlerinde Emlak Konut GYO A.Ş.’nin payına düşen oranın daha yükseklerle taşınmasını, Ispartakule 1-2 bölgesinde atıl duran sözleşmelerin biran evvel hayata geçirilmesini ve faaliyet raporlarında hukuki konularda da bilgi verilmesini istediğini belirtmiştir”

Görüş ve sorulara ile ilgili Genel Müdür Sn. Murat Kurum açıklama yapmıştır. Genel Kurul’ da cevaplanmayıp Yİ tarafından yazılı olarak cevaplanan soru bulunmamaktadır. Genel Kurul’ da hiçbir taraf gündem değişikliği önerisinde bulunmamıştır.

2012 yılı Genel Kurulun da bağış ve yardımlar konusu gündem maddesi olarak ele alınmamıştır.

Bağış ve yardımlarla ilgili herhangi bir politika oluşturulmamasına rağmen, esas sözleşmede konuyla ilgili belirtilen hususlar aşağıdaki gibidir:

Şirket, söz konusu işlemin Sermaye Piyasası Kanunu’nun 15. maddesinin son fıkrası ve SPK’nın diğer düzenlemelerine aykırı olmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması, yıl içinde yapılan bağışların da Genel Ku-



kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulması ve bu konuda bir Yönetim Kurulu kararı alınması koşuluyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde bağışta bulunabilir. Dönem içinde yapılan bağış ve yardım yapılmadığı için genel kurulumuzda pay sahiplerine bilgi verilmemiştir.

Genel Kurul ile ilgili olarak; Genel Kurul Gündemi, Toplantı Daveti, Toplantı Tutanakları ve hazırlanmış cetvel ve vekâletname örneği www.emlakkonut.com.tr adresindeki internet sitemizde mevcut olup paydaşlarımızın incelemesine açıktır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Kurumsal Yönetim İlkelerinin Pay Sahipleri Bölümünde yer alan 1.4 numaralı Oy Hakkı ilkesi gereği paydaşlarımızın oy haklarının kullanımı zorlayıcı uygulamalardan kaçınılmıştır.

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

Ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari

halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.

Her hissenin Genel Kurulda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Şirketimizin sermaye yapısı içinde azınlık hakkı yoktur.

Oy Haklarını kullanan paydaşlarımıza ilgili konuyla ilgili bilgiler aktarılmakta ve objektif karar alabilmeleri için gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Ana sözleşmede azınlık hakkı konusunda herhangi bir madde bulunmamaktadır.

Şirketimizce T.T.K. ve SPKn düzenlemelerine uygun olarak azınlık haklarının kullanılmasına önem verilmekte olup, 2012 yılında buna ilişkin eleştiri ya da şikâyet olmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş'nin herhangi bir iştiraki yoktur. Dolayısıyla başka tüzel kişiliklerde temsil edilmemektedir.

6. Kâr Payı Hakkı

Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası aşağıdaki şekildedir:

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda

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

Esas Sözleşme Madde 31 – Karın Dağıtımı:

Şirket kar dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca, Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meb-



lağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe;

a) Kalanın % 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü;

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü;

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci tertip kanuni yedek akçe;

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe

ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtabilir denilmektedir.

Ayrıca konu ile ilgili 11.10.2010 tarihli 54 (143) sayılı "Temettü Dağıtımı hakkındaki Yönetim Kurulu Kararında "Şirket Esas Sözleşmemizin 31. maddesi hükmü de göz önünde bulundurularak Şirketimiz temettü dağıtımının; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. Maddesinde belirtilen "....Halka açık anonim ortaklıkların esas sözleşmelerinde birinci temettü oranının gösterilmesi zorunludur. Bu oran, Kurul tarafından belirlenecek ve tebliğlerle ilan edilecek miktardan aşağı olamaz....." hükmü gereğince, SPK tarafından ilgili hesap dönemi için belirlenen asgari kar dağıtım oranı tutarında yapılmasına, karar verilmiştir.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Şirketimizin kar dağıtımı konusunda imtiyazı bulunmamaktadır. Kar dağıtımı ile ilgili genel kurulda paydaşlara bilgi verilmektedir.

Kar dağıtımı esasları ve politikaları ile paydaşlara verilen kar payı oranları ile ilgili bilgiler faaliyet raporlarımızda da yer almaktadır. Şirketimiz, kurumsal yönetim ilkeleri arasında yer alan, kar da-

ğitim esaslarına uyum konusuna özen göstermektedir. Kurumumuzun 19 Nisan 2012 gerçekleştirdiği genel kurulda karara bağlanması sonucu pay sahiplerimize kar payı dağıtımı 30 Nisan 2012 tarihi itibarıyla yapılmıştır.

Günümüzde özellikle, hisse senedi yatırımcısı veya şirket ortakları için çok önemli bir değerlendirme unsuru olan

'kar payının' dağıtılmasında gerekli özen gösterilerek ilgililerin risksiz getiri oranı üzerinde verim sağlanması da hedeflenmektedir.

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

7. Payların Devri

Pay devri ile ilgili olarak aşağıda yer alan hususlar bulunmaktadır.

A grubu nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirket'e bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere on beş gün içerisinde olumlu cevap verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar üçüncü kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle on beş günlük sürede bu paylara talip olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit oranda devredilir. İşbu usule uyulmadan yapılan devirler ortaklık pay defterine kaydedilmez. Yapılacak pay devirlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi lider sermayedardır. Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar olan ortak veya ortakların asgari sermaye

oranını temsil eden paylar ve ortaklıkta yönetim hâkimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilemez.

Konut Edindirme Yardımı karşılığı B sınıfı kapalı hisselerle sahip olan şirket ortaklarımızın Hisse Devirleri gerçekleştirilmiştir ve Borsada işlem görebilen açık hisselerle dönüştürülerek ortaklarımızın hesaplarına virman yapılmıştır. 2012 yılı içerisinde kurumumuza 24 adet yazılı Hisse Devri Talebi ulaşmış ve hisse devirleri gerçekleştirilmiştir.

İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.



BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket 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 oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsayacaktır.

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. Politika'nın 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.

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

01.01.2012 tarihinden 01.01.2013 (yıllık) tarihine kadar yapılan özel durum açıklamaları 268 adettir. Dört açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, bir açıklama İhlas Holding A.Ş. tarafından, bir açıklama Nurol 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.

01.10.2012 tarihinden 01.01.2013 (son 3 aylık) tarihine kadar yapılan özel durum açıklamaları 74 adettir. Bir açıklama Nurol 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 yükümlülüklerle vakıf olduklarına ilişkin beyanları alınmış olup, listeye yeni eklenenlerden de beyanlarının alınmasına özen gösterilmektedir. Bilgilendirme politikası gereğince oluşturulan Şirket içeriden öğrenenler listesi faaliyet raporunun ilgili bölümünde bulunmaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Emlak Konut GYO A.Ş'nin kurumsal internet sitesi mevcuttur. Adresi www.emlakkonut.com.tr'dir. Şirket'in internet sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma Esasları ve Araçları bölümünün de yer alan 1.11 numaralı ilke çerçevesinde oluşturulmuştur. İnternet sitemiz Türkçe ve İngilizce olarak hizmet vermektedir.

Hâlihazır ve olası yatırımcılarımız ve diğer tüm menfaat sahiplerinin etkin, doğru, kolay erişebilecekleri 'yatırımcı ilişkileri' bölümü de internet sitemizde yer almaktadır. İnternet sitesinin yönetilmesi ve bilgi akışı ile ilgili esaslar bilgilendirme politikamız içinde yer almakta olup, ilgili politikayı yürüten organlar tarafından idare edilmektedir.

İnternet sitemizde yayımlanan bilgilerde değişiklik yapılmamasın yönelik tedbirler alınmaktadır.

İnternet sitemizde yer alan ana başlıklar aşağıdaki gibidir;

- Kurumsal Bilgiler (Vizyon, Misyon, Tarihçe, Kalite Politikası, Yönetim Kurulu, Organizasyon yapısı, Basın Odası ve Haberler)
- Projeler (Devam Eden, Tamamlanan)
- Satışlar (Satıştaki Projeler, Açık Satışlar, Tamamlanmış Satışlar)
- İhaleler (Yapım İhaleleri, Hizmet İhaleleri, Mal Alımı İhaleleri, Satış ,İhale Edilmiş İşler, Yükleniciler)

İnternet sitemizin yatırımcı ilişkileri bölümümüzde ise;

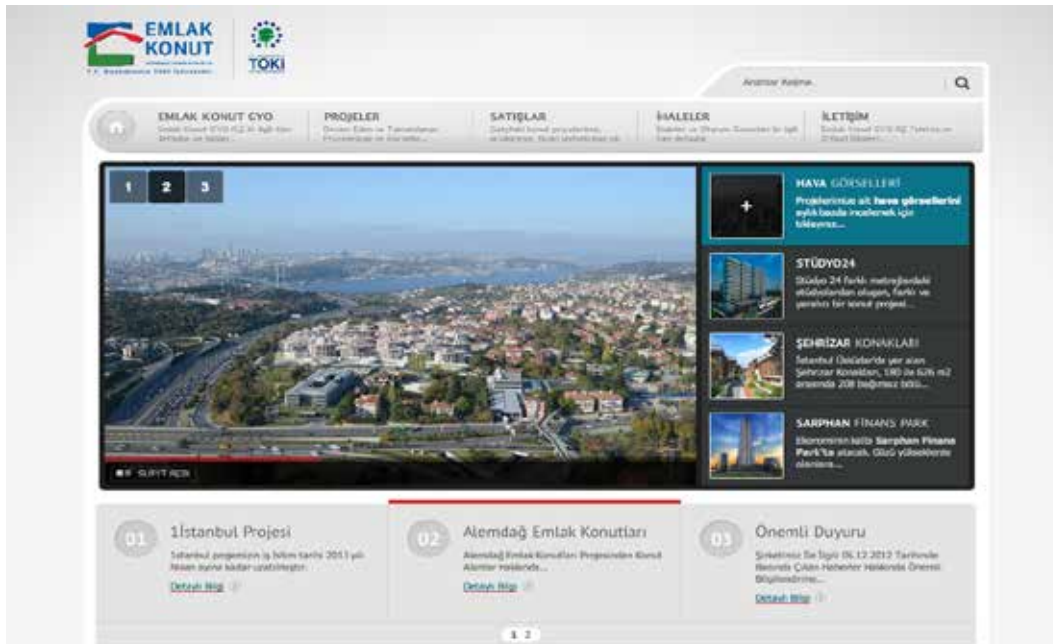
- Esas Sözleşme, İzahname ve Halka Arz Sirküleri
- Gayri Menkul Sahipliği ve Teşviki
- Genel Kurul Bilgileri (Genel Kurul Gündem, Genel Kurul Toplantı Daveti, Genel Kurul Toplantı Tutanakları, Hazirun Cetveli, Vekâletname)
- Mali Tablolar (Finansal Raporlar, Faaliyet Raporları, Portföy Tablosu)
- Gayrimenkul Değerleme Raporları
- Kurumsal Yönetim Bilgileri(Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası, Geri Alım Politikası.)
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Gereği Oluşturulan Komiteler (Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite-İşleyiş ve Üyeleri)
- Özel Durum Açıklamaları
- Hisse Senedi Performansı
- Bilgi Formu
- İletişim Bilgileri



10. Faaliyet Raporu

Emlak Konut GYO A.Ş faaliyet raporunda şirketimizin faaliyetleri konusunda başta tüm menfaat sahipleri olmak üzere, kamuoyunun zamanında tam ve doğru bilgilere ulaşmasını sağlayacak nitelikte hazırlanmasına özen gösterilmektedir. Faaliyet raporlarımızda kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen ilkeler konusunda bilgi verilmektedir. Yıllık Faaliyet Raporumuzun Türkçe versiyonu yayımlandıktan sonra İngilizce olarak da basılıp ilgililerin kullanımına sunulmaktadır.

Faaliyet raporu SPK Tebliği Seri XI. No.29'a göre ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde olarak hazırlanır. Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilir ve mali tablolarla birlikte kamuya açıklanır. İnternet Sitemiz (www.emlakkonut.com.tr)de yayımlanır. Faaliyet dönemlerimizdeki mali olayları yansıtan mali tablolarımız 'Uluslararası Muhasebe ve Raporlama Standartlarına' göre hazırlanmakta ve ilgili dönemlerde Bağımsız Denetimden geçmektedir.



BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Emlak Konut GYO A.Ş. tüm menfaat sahiplerinin şeffaf, doğru, kolay ulaşılabilir, anlaşılır ve mevzuatlar doğrultusunda yapılan açıklamalarla işletmemiz hakkındaki gelişmelerden haberdar edilmektedirler. Kamuoyuna yapılan açıklama esas, yöntem ve sınırları ile ilgili bilgilendirme politikamız (8.Bölümde detaylı olarak açıklanmıştır) doğrultusunda hareket edilerek, burada zikredilen iletişim yol ve araçları ile bilgilendirme yapılarak

Tüm Menfaat sahiplerinin işletmenin faaliyetleri hakkında doğru, şeffaf ve ölçülebilir bilgi edinmesi için; 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 esaslara göre hareket edilmektedir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. başta işletme içi olmak üzere tüm menfaat sahipleri

açısından önem taşıyan veri güvenliği, kullanımı, paylaşımı, saklanması ile ilgili ISO Kalite standartlarına uygun hale getirdiği organizasyonu ile menfaat sahiplerine daha iyi hizmet sunmayı amaçlamıştır.

Şirketimizin 17-18.12.2012 tarihlerinde TSE-EN-ISO 9001-2008 standardı kapsamında gerçekleştirilen GÖZE-TİM TETKİKİnin sonucunda TSE yürütme komitesi tarafından verilen KSB-KKM-1178/08 No.lu Rapor ile Kalite Yönetim Sistem Belgemizin geçerliliğinin devamı kararı alınmıştır.

Ayrıca K-Q TSE-ISO-EN 9000 Kalite Yönetim Sistemi belgesi ile TSE-EN-ISO 9001-2008 şartlarına uygun Kalite Yönetim Sistemi' ne sahip olduğu Türk Standartları Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Kurumsal Kaynak Yönetimi Sistemi ve ISO 27001 Bilgi Güvenliği ve Bilgi Yönetimi Sistemi Yapılandırma ve Belgelendirme Çalışması ile Emlak Konut GYO A.Ş.'nin temel süreçlerinin izlenebilir hale getirilmesi, birimler arasında ve diğer paydaşlarla güncel ve doğru verinin uyumlandırılması amaçlanmıştır.

Bu hedef doğrultusunda, proje paydaşları arasında ortak bir terminoloji kullanımı, verilerin tüm paydaşlar için güncel ve tekil versiyonunun tutulacağı, bilgilerin kurumsal sürece uygun bir yapıda kayıt altına alınacağı, hızlı ve farklı görsel niteliklerde çıktılarının alınabileceği bütünleşmiş bir Kurumsal Kaynak Planlama uygulaması planlanmaktadır.

İşletmemizin en önemli değerlerinden olan entelektüel sermayemizi oluşturan



çalışanlarımız için ise uzmanlık alanlarına giren eğitimler, toplantılar düzenlenmekte, farklı ilgi alanları ile ilgili beceriler kazanmaları içinde gerekli çalışmalar yapılagelmektedir.

Emlak Konut GYO olarak 'iş etiği kuralları ile geleneksel ticaret ahlakı' kurallarına uymaya büyük özen gösterilmekte olup bununla ilgili 'Etik İlkeler' düzenlenmesi yapılması için çalışmalara başlanmıştır. Tüm menfaat sahiplerine karşı 'iş etiği ve geleneksel ticari ahlak' anlayışı çerçevesinde yaklaşılmaktadır. Bu bağlamda doğabilecek sorunlar için iç denetim sistemimiz konuyla ilgili denetim yapmaya yetkilidir. Ayrıca denetim Komitemizde gerekli durumlarda konuyu inceleyebilecektir.

Şirketimizin düzenlediği her türlü ihale ayrıntıları, sonuçları ve yüklenicileri de bilgilendirme politikamız gereği ilan edilmekte olup, ilgili menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem vererek sadece klasik anlamdaki menfaat sahiplerine değil, şirketimizle doğrudan veya dolaylı hiç ilişkisi olmayan kişileri de menfaat sahibi olarak görmektedir. Özellikle sosyal amaçlı konut ve bazı alt yapı yatırımları konusunda da gerekli hassasiyetleri göstererek ülkemizin kalınması ve refah seviyesinin artması içinde gerekli duyarlılığı göstermektedir.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Emlak Konut GYO A.Ş. doğrudan veya dolaylı (faaliyet raporumuzda açıklanan iş modellerine göre) müşterilerinin memnuniyetleri konusunda aşağıdaki çalışmaları yürütmüştür.

Satış ofislerin de müşteri memnuniyeti anketleri yapılarak konuyla ilgili geri bildirimler toplanmış ve değerlendirilip Üst Yönetime rapor olarak iletilmiştir. Bu raporlardaki hususlarda şirketimiz tarafından takip edilmiştir. İstanbul' un çeşitli bölgelerinde talepleri ve beklentileri değerlendirmek amaçlı çeşitli anket çalışmaları da yapılarak tüketici beklenti ve eğilimleri ölçülmüş, değerlendirilmiş buna bağlı projeksiyonlar geliştirilmiştir

Müşterilerin ve çalışanların istekleri ile önerilerini takip edilmekte olup gelen taleplerin incelenip değerlendirilmesi yapılmaktadır.

Çalışanlarımızın yönetime katılmaları ve

görüşlerini iletmeleri amacıyla toplantılar düzenlenmekte ve geçmiş dönemde elde edilen geri bildirimlerin durumu gözden geçirilmektedir. Ayrıca çalışanlarımızın istek, öneri ve şikâyetleri ilgili müdürlük birimlerine sunabilmektedir.

Gerek müşteri, gerek çalışanlar gerekse diğer menfaat sahiplerinden sağlanan her türlü bildirim şirket yönetiminin daha etkin, verimli ve menfaat çevresi ile sinerji oluşturacak biçimde çalışması için değerlendirilmektedir. Diğer menfaat sahipleri için de iletişim kanalları açık tutulmaktadır.

13. İnsan Kaynakları 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 yükseltilme 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.

İnsan Kaynakları ana politikaları ile nitelikli iş gücünü Şirket'e kazandırmak, çalışanlara sürekli gelişmeleri ve potansiyellerini gerçekleştirmeleri için yatırım yapmak, eğitim vermek, organizasyonun sürekli gelişimini ve güçlendirilmesini sağlamak ve çalışanların bağlılığını artıracak toplam ücret yönetimi ve ödüllendirme sistemlerini uygulamak, çalışanların motivasyonunu ve bağlılığını artırmak ve böylece ayrıcalıklı bir şirket olmak hedeflenmektedir.

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.

Tazminat politikasının Personel Yönetmeliğin de yazılı olarak yer almaması nedeniyle, bu hususta esas olarak dikkate alınan 4857 sayılı İş Kanunun' da bulunmakta olan hükümlerdir.

Personel, sosyal güvenlik bakımından 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu' na tabidir. Şirket personeli iş ve işçi sağlığı ve güvenliği konusunda yangın, iş sağlığı güvenliği ve İl Sağlık Müdürlüğü aracılığıyla düzenlenmiş olan ilkyardım eğitimi almıştır. İş Sağlığı Güvenliğinin yürütebilmesi amacıyla İş Sağlığı Güvenliği Kurulu kurulmuştur.

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.

Kalite Yönetim Temsilcisinin Sorumlulukları:

- Şirketimizde TS EN ISO 9001 standartlarına uygun olarak kalite sisteminin kurulması, uygulanması ve geliştirilmesini devam ettirmek,
- Kurum bünyesinde kalite yönetimi ile ilgili birimlere danışmanlık yapmak,
- Tedarikçilerle müdürlükler arasındaki kalite yönetimi açısından zayıf noktaları gidermek,
- Yönetim gözden geçirme toplantıları için kalite sistemi konusunda veri toplamak,
- Kalite sisteminin geliştirilmesi için gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak,
- Firma bünyesinde iç kalite tetkiki yapmak,
- Uygunsuzluk durumunda düzeltici ve önleyici faaliyetleri başlatmak,
- Kalite sistemi ile ilgili olarak TSE ve diğer kuruluşlarla firma ilişkilerini organize etmek,
- Gözden geçirme ve kalite sisteminin iyileştirilmesini esas alarak, kalite sisteminin performansı konusunda pe-

riyodik olarak üst yönetime rapor vermek,

- Kalite ile ilgili ulusal ve uluslararası gelişmeleri takip etmek, toplantılara katılmak
 - Kalite sistemi ile ilgili konularda Şirketi temsil etmek olarak belirlenmiştir.
 - Gerekli gördüğünde birimlerin Kalite Yönetim Sistemi işleyişi hakkında toplantı yaparak işlerin daha pratik bir duruma getirilmesini sağlamaktır.
- Kalite Yönetim Temsilcisi, tüm Kalite Yönetim Sisteminin sağlıklı işletilmesinden sorumludur.
- Bununla birlikte Şirket Organizasyon El Kitabın da şirketin tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın şirket bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur. Personel Politikası ve yönetmeliğinin uygulanmasından,
- Kurum düzeyinde, Genel Müdür Yardımcısı ve İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürü,
 - Bölüm ve birimlerde, Birim Müdürleri,
 - Şantiyelerde, İnşaat Kontrol Şefleri sorumludur.



14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Emlak Konut GYO A.Ş. iş etiği ve buna bağlı düzenlemeleri yazılı olarak hazırlama aşamasındadır. İlkeler hazırlandıktan sonra internet sitemiz aracılığı ile kamuoyuna duyurulacaktır. Yazılı olarak henüz olmasa da 'Etik İlkeler ve Ticaret Ahlak' ile ilgili çalışanlarımıza sözlü açıklamalar yapılarak 'Kurum Kültürü' kavramı içinde bilgilendirmeleri sürekli yapılmaktadır.

Etik Politikamızın hazırlanma süreci ile birlikte menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı veya etik olmayan işlemlerini kurumsal yönetim veya denetim komitesine iletebilecekleri etkin bir alt yapı da hayata geçirilecektir.

Emlak Konut A.Ş. en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem verdiği için yaptığı tüm işlerde çevreye, insana, doğaya duyarlı olmayı kendisine prensip edinmiştir. Bu bağlamda 'Kalite Politikası' oluşturulmuş ve internet sitemizde ilan edilmiştir. Kalite Politikamızda sürdürülebilir ve toplumsal değerle katkıda bulunan işletme yönetimi anlayışı vurgulanmıştır.

Kalite Politikamız aşağıda ifade edilmiştir;

Ülkemize ve halkımıza kalıcı hizmetler vermek amacıyla, faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe öncü, özgün ve kaliteyi hizmetlerimizin, kurum kültürümüzün vazgeçilmez ögesi olarak kabul ederek;

- Gerçekleştirdiğimiz her hizmette iş gücü, para, zaman ve malzeme dâhil tüm kaynakların, kurum hedefleri doğrultusunda etkin ve verimli şekilde kullanılmasını sağlamak,
- Teknolojik yenilikleri yakından

takip ederek uygulamak,

- Modern yerleşim alanları oluşturmaya yönelik, şehir planlaması ve estetik unsurların ön planda olduğu çevreci yaklaşımı benimsemek,
- Sektöründe güvenilir, saygın, iç ve dış müşteri odaklı perspektifle, müşteri beklentilerinin üstünde faaliyetlerimizi gerçekleştirmek,
- Hizmetlerimizin ve kalite yönetim sistemimizin sürekli gelişmesinin temeli olan personelimizin kişisel ve mesleki gelişimlerinin sürekliliğini sağlamak olarak benimsenmiştir.

Şirket'in sosyal sorumluluk çalışmaları, "sürdürülebilirlik" ve "toplumsal değer yaratma" anlayışı benimsenerek eğitim ve kültür/sanat alanları öncelikli olmak üzere yürütülmektedir 2012 yılı içerisinde yapılmış olan sponsorluklar aşağıdaki gibidir:

- Fatih Üniversitesi'nin düzenlemiş olduğu "Üniversiteler Arası Depreme Karşı Dayanıklı Bina Tasarımı Yarışmasına Sponsor olunmuştur.
- Yıldız Teknik Üniversitesi' nin düzenlemiş olduğu " Kentsel Dönüşümde Bütünleşik Yaklaşım Konulu Konferansa Sponsor olunmuştur.
- Stratejik Düşünce Enstitüsü İktisadi İşletmesi ' nin düzenlemiş olduğu "Mersin Akdeniz Kentsel Dönüşüm Projesi Çalıştayı" na sponsor olunmuştur.
- İstanbul Restate Fuar ve Organizasyon A.Ş. ' nin düzenlemiş olduğu 12. Gayrimenkul Zirvesi ve İstanbul Restate Gayrimenkul Fuarına sponsor



olunmuştur.

- Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi' nin düzenlemiş olduğu " Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ve Çevreye Karşı Suçlar Konulu Panele sponsor olunmuştur.
- İstanbul Valiliği İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü' nün düzenlemiş olduğu "Erguvan Çevre Şehircilik Ödülleri Yarışması' na" sponsor olunmuştur.
- Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği İktisadi İşletmesi nin düzenlemiş olduğu "Uluslar arası Yeşil Binalar Zirvesi" konulu konferansa sponsor olunmuştur.

Emlak Konut GYO A.Ş sektöründe lider

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulu'nun Yapısı

Emlak Konut GYO AŞ'nin Yönetim Kurulu aşağıda ifade edilen görevleri yerine getirir.

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

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

kurum olma özelliği ile çevreci çözümler üreten, doğayı kirletmeyen, sosyal yaşamı kolaylaştırıp insana değer veren projelerin hayata geçirilmesinde özen göstermektedir. 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.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulunda hali hazırda 3 bağımsız üye bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinde aranacak nitelikler SPKn ve Tebliğlerindeki esaslara göre belirlenmektedir.

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.

Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğu, Yönetim Kurulu üyeliği haricinde Şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelerden oluşur.

İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden az olmamak üzere bağımsız üye bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde

tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır.

Komiteler oluşturulmadan genel kurul sürecinde bağımsız 3 aday gösterilmiştir, bağımsız adayların, aday kriterlerine uygunluğunun onanması konusunda yazı ile SPK ' dan görüş istenmiş, ve onay sürecinde SPK tarafından olumsuz bir görüş belirtilmemesi neticesinde aday isimlerin adaylıklarının sunulmasında herhangi bir sakınca oluşmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ilgili mevzuatta bulunan 'bağımsızlık' kriterlerini taşımaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlık beyanları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyele-

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler
Ertan YETİM	Yönetim Kurulu Başkanı	İnşaat Mühendisi
Murat KURUM	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür	İnşaat Mühendisi
Muhammet Haluk SUR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Yüksek Mühendisi
Volkan KUMAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Hukuk
Mehmet Ali KAHRAMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Şehir ve Bölge Planlamacısı
Veysel EKMEK	Y.K. BaşkanVekili, Bağımsız Y.K. Üyesi	Mali Müşavir
Ali Seydi KARAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	İşletme
Mustafa Kemal MÜDERRİSOĞLU	Denetim Kurulu Üyesi	Denetim Kurulu Üyesi
Uğur DÜLEKALP	Denetim Kurulu Üyesi	Denetim Kurulu Üyesi
Ayşe Arzu ÖZÇELİK	Denetim Kurulu Üyesi	Denetim Kurulu Üyesi



rinin şirket dışında bir görev almaları konusunda SPK Tebliği ve TTK' nın bağlayıcı hükümlerine uymaktadırlar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin, Bağımsız üye olma kriterleri kaybetmesi durumunda, SPK Tebliği ve TTK' nın ilgili maddeleri uyarınca gerekli işlemler yapılmaktadır. İşletmemiz kadın yönetim Kurulu Üyeliklerine hassasiyetle yaklaşmıştır. Yönetim Kurulumuzda 2007-2012 yılları arası Sayın Fatma Ruhan Akyılmaz bayan üye olarak görev yapmıştır. İlgili dönemde yapılan genel kurul neticesinde Yönetim Kurulu Üyelerimiz içinde kadın üye bulunmamaktadır. İleri ki dönemlerde konu dikkatle takip edilecektir.

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.

Veysel EKMEN-Yönetim Kurulu Başkan Vekili -Üye (Bağımsız-İcracı Olmayan)

Murat KURUM-Üye (İcracı)

Ali Seydi KARAOĞLU-Üye (İcracı Olmayan)

M.Ali KAHRAMAN-Üye (İcracı Olmayan)

M.Haluk SUR- Üye (Bağımsız-İcracı Olmayan)

Volkan KUMAŞ-Üye

(Bağımsız- İcracı Olmayan)

16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır, faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür, bunu yaparken de Emlak Konut GYO A.Ş.'nin stratejik hedeflerini göz önünde bulundurur.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

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 ka-

rar alınabilir.

Yönetim Kurulunda karara bağlanan önemli konuların tümü, kamuyu bilgilendirme politikamız çerçevesinde, özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır. Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir. Alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara verilmektedir.

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.

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 bildirmele-ri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim Kurulunda karar bağlanan önemli ko-nuların 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 murahhas-lara veya pay sahibi olmaları zorun-lu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Şirketimizde murahhas yönetim kurulu üyesi bulunmamaktadır. Bağımsız Yö-netim Kurulu Üyelerinin onayına sunu-lan ilişkili taraf ve önemli işlemler ile bu

işlemlerden onaylanmayarak Genel Ku-rul onayına sunulan bir işlem bulunma-maktadır.

01.01.2012-31.12.2012 tarihleri arasın-da 161 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır. 2012 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu Üyeleri ta-rafindan alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır.

Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri'nin sa-hip olması gereken özellikleri SPK Ku-rumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan il-gili maddeler ile örtüşmektedir.

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 2012 yılı içinde Şirket ile işlem yapmamış ve aynı faaliyet konularında rekabet edecek fa-aliyetlerde bulunmamışlardır. Herhangi bir Genel Kurul Kararı ile Yönetim Ku-rulu Üyeleri'ne Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri doğrultusunda işlem yapma hakkı tanınmamıştır.

17. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sa-yılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belir-lenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzen-lemeler paralel olarak ana sözleşmenin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen ko-miteleri oluşturmuştur.

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluk-larının sağlıklı bir biçimde yerine geti-rilmesini sağlamak üzere Şirket'in ge-reksinimlerini de dikkate alarak zorunlu olan komiteler dışında da kendisinin gerekli gördüğü sayıda sair komiteleri oluşturabilir.

Komitelerin oluşturma kararlarında gö-

rev ve çalışma alanları ve hangi üyeler-den oluşacağı esas sözleşme hükümle-ri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hü-kümleri 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 deği-şiklikleri yapabilir.

Yönetim Kurulumuz faaliyetleri esnasın-da komite çalışmalarından da faydalan-maktadır. Komitelerin yaptığı çalışmalar ve bunlarla ilgili kararlar Yönetim Ku-ruluna Öneri olarak sunulmakta son de-ğerlendirme Yönetim Kurulu tarafından yapılmaktadır.



Aşağıda komitelerimiz ile ilgili bilgiler yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Komitesi

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

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' , 'Riskin Erken Teşhisi Komitesi' ve 'Ücret Komitesi' olarakta görev yapacaktır.

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

Emlak Konut GYO AŞ'nin iç düzenlemeleriyle hazırlanan çalışma esasları ile ilgili özet bilgi aşağıda verilmiştir. Komitelerin görev ve çalışma esasları, üyeleri ve üyeleri ile ilgili detaylı bilgiler internet sitemiz ve KAP da da mevcuttur.

Kurumsal Yönetim Komitesinin Görev ve Çalışma Esasları;

I. Amaç, Kapsam

Madde 1: Amaç

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

Komite, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği" ile düzenlenen kurumsal yönetim ilkelerine ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yap-

mak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecek ve yardımcı olacaktır.

Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirecek, değerlendirecek ve önerilerde bulunacaktır. İlaveten, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri de Komite tarafından yerine getirilecektir.

Madde 2: Dayanak

Komite, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 17. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"inde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde oluşturulmuştur.

II. Komitenin Yapısı

Madde 3: Kuruluş

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 kurulunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur.

Komite, Şirket çalışanlarını, Şirket ile ilişkili kişi ve kuruluşların temsilcilerini, iç ve dış denetçileri ve konusunda uzman kişileri toplantılarına davet ederek bilgi alma ve ihtiyaç duyduğunda dışarıdan hukuk ve profesyonel danışmanlık

alma konularında yetkilendirilmiştir.

Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.

Komite, kendi yetki ve sorumluluğu dâhilinde hareket eder ve Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur; ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Madde 4: Üyelik

Komite, Şirket esas sözleşmesine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından seçilen en az iki üyeden oluşur. Komite'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, daha fazla üyeden oluşması halinde ise çoğunluğu icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir.

Bu sınırlama çerçevesinde, gerek duyulduğunda Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de Komite' de görev verilebilir. Her durumda, Komite Başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Komite' de görev alamaz.

Madde 5: Komite Toplantıları

Komite, üye sayısının yarısından bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu Zorunlu haller haricinde, Komite prensip olarak her ay ve gerekli olan her durumda Komite Başkanı'nın yapacağı davet üzerine Şirket merkezinde toplanır.

Önceden Komite üyelerine duyurulmak kaydıyla Komite Başkanı toplantı günü, saati ve yerinde değişiklik yapabilir. Komite'nin yaptığı tüm çalışmalar ve Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı



hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve tertipli bir şekilde saklanır. Söz konusu çalışmaların ve kararların kaydı tutulur.

Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılara davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite, faaliyetleri ile ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

Komite ayrıca, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunar.

III. Görev ve Sorumluluklar

Madde 6: Genel Sorumluluklar

Komite Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle Şirkette Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin ne ölçüde uygulandığını araştırıp söz konusu ilkelerin uygulanmaması halinde bunun nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları ve çıkar çatışmalarını belirleyerek Yönetim Kurulu'na iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ile görevlidir.

Ayrıca, ücret, ödül ve performans değerlemesi, kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek verecektir.

Madde 7: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Komite, Şirket performansını artırma-yı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının Şirket'te sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur.

Komite, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere

tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Madde 8: Riskin Erken Saptanması

Komite, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörüldüğü üzere Riskin Erken Saptanması Komitesi olarak da görev yapacaktır. Bu kapsamda Komite, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi ve tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar. Yönetimsel risk ve zafiyet oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşlerini alır.

Komite, Şirket'in risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikâyetleri inceler; sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konudaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Madde 9: Kamuya Yapılacak Açıklamalar

Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.

Komite, kamuya yapılacak açıklamaların, yasa ve düzenlemeler başta olmak üzere, Şirket'in "Bilgilendirme Politikası'na" uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

Madde 10: İç Düzenlemelere Uyum

Komite, Şirket iç düzenlemelerinin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar ve bu iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin, Şirket yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Madde 11: Aday Gösterme

Komite, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörüldüğü üzere Aday Gösterme Komitesi olarak da görev yapacaktır. Bu çerçevede Komite, Yönetim Kurulu'na ve üst yönetime uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapar ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere ilişkin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konularında, yaklaşım, ilke ve uygulamaların belirlenmesine yönelik çalışmalar yapar. Komite, Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerinin sayısı konusunda öneriler geliştirir.

Madde 12: Yatırımcı İlişkileri

Komite, bünyesinde kurulu bulunan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi"nin ("Birim") çalışmalarını gözetir, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin korun-

masında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Yönetim Kurulu ve Birim ile işbirliği içerisinde hareket eder.

Birim, Komite bünyesinde ve Komite Başkanı'na bağlı olarak, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.

Birim yeteri kadar uzman personelden oluşur.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin yöneticisinin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ile bu bilgilerde meydana gelen değişiklikler Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, borsa bülteninde ilan edilmek üzere borsaya bildirilir.

Birim;

a) Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere yanıtlandırır;

b) Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler ve düzenlenen toplantılara iştirak eder;

c) Şirket internet sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar;

d) Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler;



e) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar;

f) Faaliyet raporlarının mevzuat ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar;

g) Genel Kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer Şirket içi düzenlemelere usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder;

h) Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar ve oylama sonuçlarının kaydını tutarak, sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine ulaştırılmasını sağlar;

i) Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

Madde 13: Ücret Politikasının Belirlenmesi

Komite, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörüldüğü üzere Ücret Komitesi olarak da görev yapacaktır. Bu çerçevede Komite, Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerileri ve Şirket'in ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirler.

Söz konusu kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Komite ve Yönetim Kurulu, bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanamaz ve söz konusu ba-

ğımsız

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması sağlanır. Ücret Komitesi kurulduğu tarihten itibaren 2 defa, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise 3 defa toplantı yapmış, ilgili konularla ilgili görüşlerini yönetim kuruluna iletmışlerdir.

Madde 14: Diğer Sorumluluklar

Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda çalışmalarını ve önerilerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak sunar.

Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.

Komite, kurumsal yönetim konusundaki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.

Denetim Komitesi

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu Toplantısında;

1. Sermaye Piyasası mevzuatı ve Esas Sözleşmemizin 17. Maddesi gereği Yönetim Kurulu'nun 18.08.2010 tarihli ve 43 sayılı kararı ile kabul edilen Denetimden Sorumlu Komite'nin Görev ve Çalışma Esaslarının, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'i uyarınca güncellenmesine,

2. Madde (1) kapsamında güncellenen ve işbu Yönetim Kurulu kararı ekinde bulunan Denetimden Sorumlu Komite'nin Görev ve Çalışma Esaslarının kabulüne,

3. Denetimden Sorumlu Komite 'de görev almak üzere şirketimiz bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Veysel EKMEN, Muhammet Haluk SUR ve Volkan KUMAŞ'ın komite üyesi olarak seçilmelerine ve Veysel EKMEN'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir.

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

Emlak Konut GYO AŞ'nin iç düzenlemeleriyle hazırlanan görev ve çalışma esasları ile ilgili özet bilgi aşağıda verilmiştir. Komitelerin görev ve çalışma esasları, üyeleri ve üyeleri ile ilgili detaylı bilgiler internet sitemiz ve KAP da mevcuttur.

Denetim Komitesinin Görev ve Çalışma Esasları

I. Amaç Ve Kapsam

Madde 1

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

tir.

Komite, sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirketin finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 17. maddesine uyumlu bir şekilde, Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup; her türlü iç veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

II. Dayanak

Madde 2

Komite, Seri: X, No: 22 sayılı "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğin 6. bölümünün 25. maddesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'i ve diğer sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde oluşturulmuştur.

III. Komitenin Yapısı-Kuruluş

Madde 3

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 ku-



lunun önceden belirlenmiş olan uyum süreci tamamlandıktan sonra yeniden oluşturulur.

Komite kendi yetki ve sorumluluğu dâhilinde hareket eder ve Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur.

Üyelik

Madde 4

Komite, en az iki üyeden oluşur ve üyelerin tamamı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı, genel müdür, bağımsız üye olmayan Yönetim Kurulu üyeleri veya sair üçüncü kişiler Komite' de üyelik yapamaz.

Komite Toplantıları

Madde 5

Komite, üye sayısının yarısından bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu ile karar alır. Komite, en az üç ayda bir Şirket merkezinde toplanır ve bu toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunar. Komite toplantılarının zamanlaması mümkün olduğunca, Yönetim Kurulu toplantılarının zamanlaması ile uyumlu olur.

Komite'nin yaptığı tüm çalışmalar ve Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve tertipli bir şekilde saklanır. Söz konusu çalışmaların ve kararların kaydı tutulur.

Komite gerekli gördüğü yöneticiyi, iç ve bağımsız denetçileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

İç denetçi, Komiteye rapor verir. Bağımsız denetim kuruluşu, Komite'nin yaptığı mali tablolara ilişkin değerlendirme toplantılarına iştirak eder ve çalışması hakkında bilgi verir.

Komite faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin maliyeti ortaklık tarafından karşılanacaktır ve Komite, görevini yerine getirirken gerekli olabilecek diğer her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri hazırlanacak yazılı bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar.

IV. Görev ve Sorumluluklar-Genel

Madde 6

Komite; ortaklığın muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Komite, her türlü iç ve bağımsız denetimin, yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tedbirleri alır.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında Komite gerekli hassasiyeti gösterecektir.

Komitelerde 2012 yılı içinde hiçbir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

18. 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. Bu çalışmalara paralel olarak 2013 yılı içerisinde Riskin Erken Belirlenmesi Komitesinin Kurulması ve Çalışma Esasları ile ilgili çalışmalar da son şeklini almaktadır.

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 yönetimi' 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 denetim mekanizmamız ve denetim komitemizde olası riskli 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.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. toptan risk yönetimi yaklaşımı, mali piyasaların ön görülemezliğine de odaklanmak da olup şirketin bu durumun şirketin mali performansı üzerindeki etkisini en aza indirmeye çalışmaktadır.

Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken bir süreç olduğundan hareketle risk anayasası ve altyapısı çalışmalarında devam etmektedir. Risk yönetimi gerek yeni 'Türk Ticaret Kanunu', ge-



rekse yeni 'Kurumsal Yönetim' ilkele-
rinin tamamlayıcı unsuru olduğundan
'Kurumsal Risk Yönetimi' ile ilgili çalış-
malarımız da yasal düzenleme gereği-
ne göre şekillendirilmektedir.

Emlak Konut GYO AŞ'nin 'Toplam Risk
Yönetimi Anlayışı' Şirket'in faaliyetlerin-
de karşılaşılabilecek risklerin tanımlan-
ması, değerlendirilmesi, önceliklendiril-
mesi, izlenmesi, raporlanması, bunlara
yönelik alınacak önlem ve izlenecek
stratejilerin kararlaştırılarak uygulama-
ya geçirilmesi amaçlanmıştır. Geçtiği-
miz yıllarda başlattığımız bu yöntemin
geri bildirimleri ve kurum kültürü ola-
rak kabul edilmesi ile 'Risk Politikası ve
Esaslarının' hazırlanmasına başlanmıştır.

İç Kontrol sistemimiz mevcuttur ve etkin
olarak çalışmaktadır. Firmamızda kalite
sistemine ait dokümantasyonun amaci-
na uygun ve etkin olarak kullanıp kul-
lanılmadığının kontrolü, sistem içinde
oluşmuş ya da oluşabilecek aksaklık-
ların tespiti ve konuyla ilgili önlemlerin
alınması, kalite sisteminin planlanan
şekilde işlenmesinin ve geliştirilmesinin
sağlanması için iç kalite tetkikleri ger-
çekleştirilir.

İç kalite tetkikleri, tetkik planında belirti-
len sıklıklarda yapılır. İç kalite tetkikleri,
tetkik edilecek alandan bağımsız, nite-
likli ve iç kalite tetkik eğitimi almış, ob-
jektif kararlar verebilen personel tara-
fından yapılır. İç tetkikçi personel kendi
görevli olduğu bölümü denetleyemez.
İç Kalite Tetkikleri, tetkik edilen bölü-
den sorumlu olmayan personel tarafın-
dan gerçekleştirilir.

Emlak Konut GYO A.Ş., İç Kalite Tetik
Prosedürü ile Kalite Yönetim Sistemini
yeterlilik, uygunluk ve etkinlik yönünden

periyodik olarak tetkik etmek ve ortaya
çıkan uygunsuzluklar ile ilgili düzeltici
faaliyet, gerekli durumlarda önleyici fa-
aliyet başlatmak için bir sistem oluşturu-
maktır.

İnceleme, İç Tetkik Planına uygun ola-
rak gerçekleştirilir. Tetkik faaliyetleri
dokümanların ve süreçlerin gözden
geçirilmesi şeklinde gerçekleştirilir.
Takip faaliyetleri önceki Tetkik sonra-
sı gerçekleşen faaliyetlerin etkinliğini
değerlendirmek ve sorumlu Müdürler
tarafından istenen değer katan tetkik
faaliyetleri şeklinde gerçekleşir.

Tetkik gerçekleşirken soru listeleri,
Süreç Değerlendirme Kartları ve ilgili
dokümanlar kullanılır ve sonuçlar kay-
dedilir. Tetkikçiler tarafından Tetkik sü-
resince objektif delillerle desteklenen
tüm bulgular toplanır. Tüm denetim
kontrol listeleri, notlar tetkik dosyasında
muhafaza edilir.

Tetkikçiler, tetkik planında belirtilen
tetkik edilecek bölümle ilgili olarak ön-
ceden hazırlık yaparlar. İlgili denetim
kontrol formu soruların ve dokümanları
incelerler.

Kalite Yönetim Temsilcisi Kalite Yönetim
Sisteminin etkinliğini değerlendirmek
için Periyodik olarak İç Tetkik sonuçla-
rını toplar ve analiz eder. Tekrarlanan
bulgular ve etkin olmayan Yönetim Fa-
aliyetleri, Kalite ve Risk Yönetimi için
önemli delillerdir. Süreç Performans ve-
rilerinin toplanması, uygunluğun doğ-
rulanması veya değer katan Tetkikler
Kalite Yönetim Sistemimizin etkin olarak
çalıştığını gösterir. Tüm İç Tetkik verileri
analiz edilir ve Yönetimin Gözden Ge-
çirmesi Prosedürüne göre Yönetimin
Gözden Geçirmesi toplantısı gündemi-
ne alınarak incelenmesi sağlanır.

Kalite yönetim sisteminde, mevcut uygunsuzlukların sebeplerinin ortadan kaldırılması amacıyla düzeltici faaliyetlerin planlanması, uygulanması, sonuçların izlenmesi ve tekrarlarının önlenmesi amacıyla Önleyici Faaliyetler Prosedürü uygulanmaktadır.

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 bulunmaktadır. 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.



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

kazanımları ve projeleri içinde 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 gurubunun 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; işletmemizin 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 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 'olani' değil 'olabilecek gelişmeler' konusunda da faaliyet yürütmektedir. İç Kontrol Mekanizması, Denetim Komite-



si'nin oluşturulması ile beraber etkin bir şekilde Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, mevcut Denetim Komitesi İç Tüzüğü çerçevesinde

yerine getirmektedir. Denetim Komitemizin işleyiş ve genel görev kapsamı ile ilgili 17.bölümde bilgi verilmiştir.

19. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Emlak GYO A.Ş stratejik planlama ve yönetim konusunda 2007 yılında yaptığı çalışma ile 2027 yılını kendisine hedef yıl olarak belirlemiştir. Ana plan olarak belirlenen, dünyadaki sayılı Gayri Menkul yatırım Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka yaratma arzusunu hayata geçirmeyi istemektedir.

Yönetim kurulumuz kısa, orta ve uzun vadeli stratejik planlarını gerekli gördü-

ğu sıklıkta değerlendirmekte bunun için finansal ve finansal olmayan şirket verileri başta olmak üzere tüm sistemik ve sistemik olmayan verileri göz önünde bulundurmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu, vizyon ve misyonunu belirleyerek bunu Faaliyet Raporu'nda yazılı bir şekilde ve aynı zamanda www.emlakkonut.com.tr adresinde kamuya açıklamıştır.

20. Mali Haklar

Konuyla ilgili olarak esas sözleşmede yalnız aşağıdaki hususlar belirtilmiştir;

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.

Genel Kurul, Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri'ne yapılacak ödemeyi ve huzur hakkını belirlemektedir. Üst Yönetim için herhangi bir teşvik ücretlendirmesi

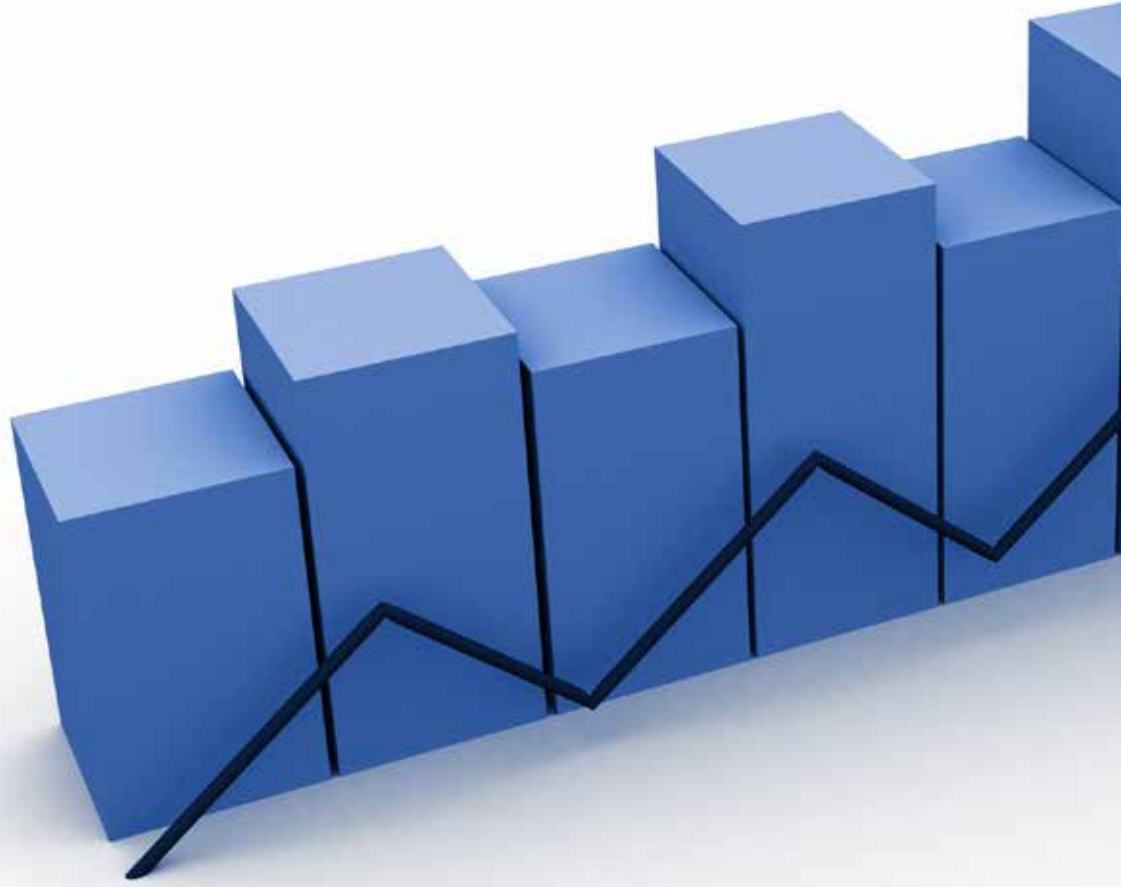
(menfaat hak gibi) uygulaması bulunmamaktadır. Finansal tablo dipnotlarımızda üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar adıyla, toplam rakam olarak, kamuya açıklanmaktadır.

2012 yılı içinde Şirket, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi'ne borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

21. Rapor Döneminden Sonra Kurumsal Yönetim ile ilgili meydana gelen olaylar

Şirketimiz 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 Tebliğ (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.

İlgili durum 11.03.2013 de KAP platformunda yayınlanmıştır.



Pay Sahipleri ile İlgili Bilgiler

Anonim Ortaklıkta pay sahiplerinin sadece ekonomik bir değere olan ortaklıklarından söz edilemez aynı zamanda ortaklık hakkından doğan yönetsel ve

yönetim sürecine katılma hakları bulunmaktadır. Şirketimizde pay sahiplerinin bu haklarına azami özeni göstermeye çalışmaktadır.

Genel Kurul Bilgileri

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

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

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.

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.

Bilgilendirme Politikası

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

Amaç ve Kapsam

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EKGYO), “ Bilgilendirme Politikası ” ile hisselerinin halka arzından sonra, geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji, hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlayacaktır.

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

Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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



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

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

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

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

Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

EKGYO' ya yönelik olarak gelen her tür bilgi talebinin, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK' nun Seri: VIII, No:54 sayılı " Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği " çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek,

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

tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılacaktır. Bu kişiler dışında ka-



lan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. EKGYO çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'ne yönlendirirler.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunda bu konuda daha detaylı bilgi verilmiştir. Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların işletmemize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.

Yetki ve Sorumluluk

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

Yürürlük ve Denetim

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

İçsel Bilgi

İçsel bilgi, hisse değerini ve rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcısına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

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

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

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.



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

Yönetim Kurulu		
Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Ertan YETİM	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
Veysel EKMEN	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
Muhammet Haluk SUR	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali KAHRAMAN	Şehir ve Bölge Planlamacısı	Yönetim Kurulu Üyesi
Volkan KUMAŞ	Hukuk	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Kurulu		
Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Mustafa Kemal MÜDERRİSOĞLU	İşletme	Denetim Kurulu Üyesi
Uğur DÜLEKALP	Basın Yayın Yüksek Okulu	Denetim Kurulu Üyesi
Ayşe Arzu ÖZÇELİK	Yüksek Mimar	Denetim Kurulu Üyesi

Adı, Soyadı	Görevi	Mesleği
SİNAN AYOĞLU	GENEL MÜDÜR YARDIMCISI	İNŞAAT MÜHENDİSİ
HAKAN AKBULUT	GENEL MÜDÜR YARDIMCISI	KAMU YÖNETİMİ
METİN TEKİN	GENEL MÜDÜR YARDIMCISI	İNŞAAT MÜHENDİSİ
RASİM FARUK KADIOĞLU	GENEL MÜDÜR DANIŞMANI	İNŞAAT TEKNİKERİ
HALİM ATAŞ	ÖZEL KALEM MÜDÜRÜ	İŞLETME
İBRAHİM KESKİN	1.HUKUK MÜŞAVİRİ	AVUKAT
HÜSEYİN TURAN	HUKUK MÜŞAVİRİ	AVUKAT
ZEYNEP BASA	DAİRE BAŞKANI VE PAZARLAMA Mİ	İKTİSAT
HAKAN GEDİKLİ	EMLAK VE PLANLAMA MÜDÜRÜ	HARİTA MÜHENDİSİ
HİCRAN ÇAKMAK	ETÜD PROJE MÜDÜRÜ	MİMAR
İZZET GANİ KARAKAYA	FİNANSMAN MÜDÜRÜ	İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER
HALİL İBRAHİM ŞAHİN	İDARİ İŞLER VE İ.K. MÜDÜRÜ	EKONOMİ MALİ İŞLETME
ÖZLEM HANOĞLU ÇELİK	BASIN VE HALKLA İLİŞKİLER MÜDÜRÜ	İKTİSAT
HASAN VEHBİ ARSLANTÜRK	YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRÜ	İNŞAAT MÜHENDİSİ; DIŞ TİCARET
MUSTAFA AŞIKKUTLU	1 NOLU İNŞAAT KONTROL MÜDÜRÜ	İNŞAAT YÜKSEK MÜHENDİSİ
TÜLAY ODAKIR	İHALE VE HAKEDİŞ MÜDÜRÜ	İNŞAAT MÜHENDİSİ
HASAN SAKA	2 NOLU İNŞAAT KONTROL MÜDÜRÜ	İNŞAAT YÜKSEK MÜHENDİSİ
ERCAN ALIOĞLU	MUHASEBE MÜDÜRÜ	İŞLETME
FATİH KANITOĞLU	EKSPERTİZ MÜDÜRÜ	İNŞAAT MÜHENDİSİ

Özel Durum Açıklamaları

01.01.2012 tarihinden 31.12.2012 tarihine kadar yapılan özel durum açıklamaları 268 adettir. Dört açıklama Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, bir açıklama İhlas Holding A.Ş. tarafından, bir açıklama Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, diğer açıklamalar ise Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya İMKB tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

01.10.2012 tarihinden 31.12.2012 (son 3 aylık) tarihine kadar yapılan özel durum açıklamaları 74 adettir. Bir açıklama Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, diğer açıklamalar ise Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya İMKB tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir.

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

Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar

19.04.2012 Tarihinde yapılan Genel Kurulumuzda Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için belirlenen "Ücretlendirme Politikası" pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyeleri için Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile belirlenen ücretlerin ödenmesi kabul edildi. Konuyla ilgili olarak T.C. Başbakanlık

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği 4.6.2 ve 4.6.4 numaralı 'ücretlendirme ilkeleri' ile ilgili ilkelere uygun hareket edilmiştir. Bağımsız denetim raporumuzda yer alan dip notlar bölümünde de konuyla ilgili bilgi verilmiştir.

Menfaat Sahipleri

Şirketimiz raporunun ilk bölümlerinde de ifade edildiği üzere tüm menfaat sahiplerine karşı duyarlı bir politika izlemeyi kendisine düstur edinmiştir.

Menfaat sahiplerinin maddi ve maddi olmayan çıkarlarının korunması ve geliştirilmesi için gerekli çalışmalar devam etmektedir.

Ar-Ge Faaliyetleri

Şirketimizin Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.



Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İlgili dönem içerisinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

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 Gayrimenkuller

KİRA RAPORU								
KİRACI	KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ	KİRA BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İL	İLÇE	ADA/PARSEL	KİRALANAN TAŞINMAZ	KİRA DEĞERİ (KDV HARİCİ)
MAKİNO 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 ADI ORTAKLIĞI	28.12.2010	28.12.2013	3 YIL	İSTANBUL	ÜMRANİYE	3317/4	ARSA (ATAŞEHİR)	3.725,85
CATHAY EPP ADI ORTAKLIĞI	01.04.2012	01.04.2013	1 YIL	İSTANBUL	AVCILAR	524/2	ARSA (BAHÇEŞEHİR)	3.000,00
ARIZU CAMGÖR	05.07.2012	15.06.2017	5 YIL	İSTANBUL	SİLİVRİ	475/1	MARKET (SİLİVRİPAŞA)	1.000,00
ASİST ÖĞRETİM KURUMLARI A.Ş.	01.08.2013	01.08.2015	10 YIL	İSTANBUL	SULTANGAZİ	1962/11	OKUL(BATİŞEHİR)	155.000,00
PANTUR TURİZM VE TİCARET A.Ş.	15.12.2012	15.12.2015	3 YIL	İSTANBUL	KARTAL	720/2-34	DÜKKAN	2.000,00
PANTUR TURİZM VE TİCARET A.Ş.	15.12.2012	15.12.2015	3 YIL	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	851/4	DÜKKAN	5.000,00
SEDA ÇELİK	19.12.2012	15.12.2015	3 YIL	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	851/4	ECZANE	4.000,00
ANAKUŞU EĞİTİM KURUMLARI İNŞ. SANAYİ VE DİŞ TİC. LTD. ŞTİ. *	15.12.2012	15.12.2015	3 YIL	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	851/4	KİRES	15.000,00
ÖBA KUAFÖR VE GÜZELLİK SALONLARI İŞL. DEKORASYON TEKSTİL İNŞ. SAN. VE DİŞ TİC. LTD. ŞTİ.	15.12.2012	15.12.2015	3 YIL	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	851/4	KUAFÖR SALONU	15.000,00
MİGROS TİCARET A.Ş. **	16.12.2012	16.12.2012	10 YIL	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	851/4	MARKET	20.000,00
TOPLAM								226.069,34

* ANAKUŞU EĞİTİM KURUMLARI İNŞ. VE DİŞ TİC. LTD. ŞTİ. Asgari kira olmak üzere aylık net cironun %10'u oranında ciro kirası ödenecektir.

** MİGROS TİCARET A.Ş. Aylık kira bedeli, mağazanın Katma Değer Vergisi'nden (veya bu verginin kaldırılması sureti ile Katma Değer Vergisi yerine konabilecek başka bir dolaylı vergiden) arındırılmış aylık net satışların %4,5 + KDV' dir.

Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

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

Mülkiyeti Gültekin ULUSOY'a ait, İstanbul İli Başakşehir İlçesinde bulunan 12.881,22 m² yüzölçümlü 1316/1 parsel sayılı taşınmazın tamamı 7.512.000,00 TL, 5.285,81 m² yüzölçümlü 1320/2 parsel sayılı taşınmazın 14657/80000 hisse karşılığı olan 968,43 m²'si 812.000,00 TL, 38.183,31 m² yüzölçümlü 1330/1 parsel taşınmazın 4837/80000 hisse karşılığı olan 2.308,66 m²'si 643.000,00 TL olmak üzere, toplam 8.967.000,00 TL bedelden satın alınmıştır.

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

01 Nisan 2012- 30 Haziran 2012 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımları

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan ve İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 99.581,58 m² yüzölçümlü 13 adet taşınmaz, toplam 206.625.000 TL bedelle Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Söz konusu arsalarla ilgili, Şirketimiz tarafından 16.04.2012 tarihinde KAP' ta yayınlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporuna göre, takdir olunan değer toplamı KDV hariç 207.000.000,00 TL' dir.

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

Şirketimiz ile TOKİ arasında yapılan protokol ile İstanbul ili, Başakşehir, Avcılar, Gaziosmanpaşa, Fatih ve Esenyurt ilçelerinde bulunan 14 adet parselden oluşan toplam 395,420.51 m² yüzölçümlü arsalar 398.089.550,00TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

Mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' na ait İstanbul İli Başakşehir İlçesinde kain, 33.775,50 m² yüzölçümlü 525/1 parsel sayılı taşınmazın tamamı 37.131.050,00 TL, 81.536,59 m² yüzölçümlü 525/2 parsel sayılı taşınmazın tamamı 73.382.931,00 TL, mülkiyeti Gülerçin Kimya Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti'ne ait İstanbul İli Başakşehir İlçesinde kain, 4.831,95 m² yüzölçümlü 1339/1 parsel sayılı taşınmazın tamamı 5.900.000,00 TL, bedellerle satın alınmıştır.

Mülkiyeti Alpdoğan KUZUCAN'a ait İstanbul İli Başakşehir İlçesinde kain, 13.924,89 m² yüzölçümlü 1344 Ada 2 Parsel sayılı taşınmazın 133/8000 Hisse karşılığı olan 231,50 m² si 86.000,00 TL, 2.000,00 m² yüzölçümlü 1336 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 4285/240000 Hisse karşılığı olan 35,71 m² si 39.000,00 TL, 3.074,73 m² yüzölçümlü 1337 Ada 17 Parsel sayılı taşınmazın 140479/240000 Hisse karşılığı olan 1.799,73 m² si 1.975.000,00 TL bedeller karşılığında Şirketimizce satın alınmıştır.



Bağımsız Ünite Satışları

SIRA	PROJE ADI	2010	2011	2012
		Adet	Adet	Adet
1	İSTANBUL	30	317	145
2	AĞAOĞLU MASLAK İSTANBUL			1783
3	AĞAOĞLU MY TOWERLAND	148	75	83
4	AĞAOĞLU MY TOWN İSPARTAKULE	127	12	17
5	AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	1846	327	263
6	ALBAYRAK MAVİŞEHİR	88	90	48
7	ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	1082	114	2
8	ATAŞEHİR RESIDENCE			Satışı tamamlandı.
9	AVRUPA KONUTLARI	372		Satışı tamamlandı.
10	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3		1442	604
11	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE	400		Satışı tamamlandı.
12	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-2		330	Satışı tamamlandı.
13	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3			645
14	BAHÇEŞEHİR SPRADON KONUTLARI	401	421	8
15	BAHÇETEPE İSTANBUL			557
16	BATIŞEHİR		1019	343
17	BİZİM EVLER - 2	312	81	Satışı tamamlandı.
18	BİZİM EVLER - 3	232	254	195
19	BİZİM EVLER - 4		250	190
20	BURGAZ KENT	238	340	78
21	DREAMCITY	26	46	Satışı tamamlandı.
22	DUMANKAYA MİKS			152
23	ELİTE CITY	112	227	135
24	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	50	281	83
25	ERGENE EVLERİ	528	249	2
26	EVORA İSTANBUL 1.BÖLGE			697
27	EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE		647	500
28	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	30	369	131
29	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP	2	113	156
30	İSPARTAKULE	1		Satışı tamamlandı.
31	İDEALİSTKENT APART VE VILLA	125		Satışı tamamlandı.
32	KUASAR İSTANBUL			Satışa başlamadı.
33	KENTPLUS			Satışı tamamlandı.
34	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2.	116	419	224
35	KÖRFEZKENT EVLERİ	1	1	Satışı tamamlandı.
36	LÜLEBURGAZ ÇARŞI		20	1
37	MAVİŞEHİR MODERN	78	207	31
38	MERKEZ KAYAŞEHİR	9	218	25
39	METROPOL İSTANBUL			426
40	MIMARSINAN KENTPLUS	84	65	Satışı tamamlandı.
41	MİSİSTANBUL EVLERİ	250	133	7
42	MY WORLD	277	10	Satışı tamamlandı.
43	NOVUS RESIDENCE	58	61	5
44	PARK YAŞAM MAVİŞEHİR		278	231
45	SARPHAN FİNANS PARK		203	179
46	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	72	181	267
47	SOYAK MAVİŞEHİR	8		1
48	SOYAK PARK APARTS	166	932	240
49	SPRADON VADI		33	189
50	STÜDYO 24			166
51	ŞEHRİZAR KONAHLARI		95	26
52	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	1	667	2
53	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	6	1638	29
54	UNIKONUT 1 İSPARTAKULE		37	89
55	UPHILL COURT	4		Satışı tamamlandı.
56	VARYAP MERIDIAN KONUTLARI	460	325	253
57	YILDIZKENT 1.ETAP			Satışı tamamlandı.
58	YILDIZKENT 2.ETAP			Satışı tamamlandı.
59	YILDIZKENT 3.ETAP			1

NOT: Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satışa kesinleşen bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Opsiyon yapılan bağımsız bölümler bu tablolarda dikkate alınmamaktadır.

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

01 Ekim 2012- 31 Aralık 2012 Tarihleri Arasında Gerçekleşen Arsa Alımları

Mülkiyeti Alpdoğan KUZUCAN'a ait İstanbul İli Başakşehir İlçesinde kain, 13.924,89 m yüzölçümlü 1344 Ada 2 Parsel sayılı taşınmazın 133/8000 Hisse karşılığı olan 231,50 m si 86.000,00 TL, 2.000,00 m yüzölçümlü 1336 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazın 4285/240000 Hisse karşılığı olan 35,71 m si 39.000,00 TL, 3.074,73 m yüzölçümlü 1337 Ada 17 Parsel sayılı taşınmazın 140479/240000 Hisse karşılığı olan 1.799,73 m si 1.975.000,00 TL bedeller karşılığında Şirketimizce satın alınmıştır.

TOKİ mülkiyetinde bulunan İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mevkiinde yer alan toplam 244.023,05 m2 yüzölçümlü ticaret ve konut imarlı 7 adet arsanın, 272.695.487,50 TL bedel karşılığında satın alınması için TOKİ ile 30 Ekim 2012 tarihinde protokol imzalanmıştır.

Akkök Yatırım ve Geliştirme A.Ş. ve hissedarları mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesinde toplam 20.404,85 m2 alana sahip 192/5, 192/6 parseller ile;

Akfil Holding A.Ş. mülkiyetinde bulunan, toplam 62.290,81 m2 alana sahip İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesinde 192/9, 192/20, 192/21 parseller ve Zeytinburnu İlçesi, Çırpıcı Mahallesinde 1659/57 ve 1659/60 parseller, KDV Hariç toplam 126.524.359,80 TL bedel karşılığında satın alınmış ve tapu devirleri Şirketimiz adına 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.

İştirakler

Kurumumuz'un iştiraki bulunmamaktadır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

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

Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler

İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf

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

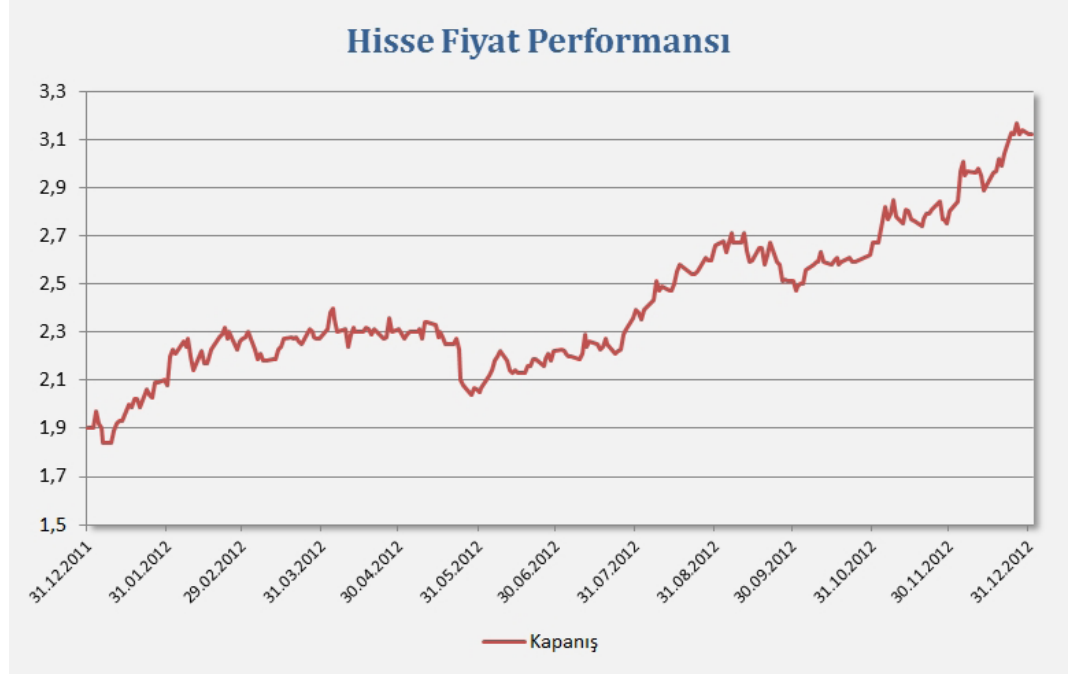
Şirketimizin kısaltılmış veri kodları şunlardır:

IMKB KODU: EKGYO, BLOOMBERG CODE: EKGYO.TI REUTERS CODE:EKGYO.IS

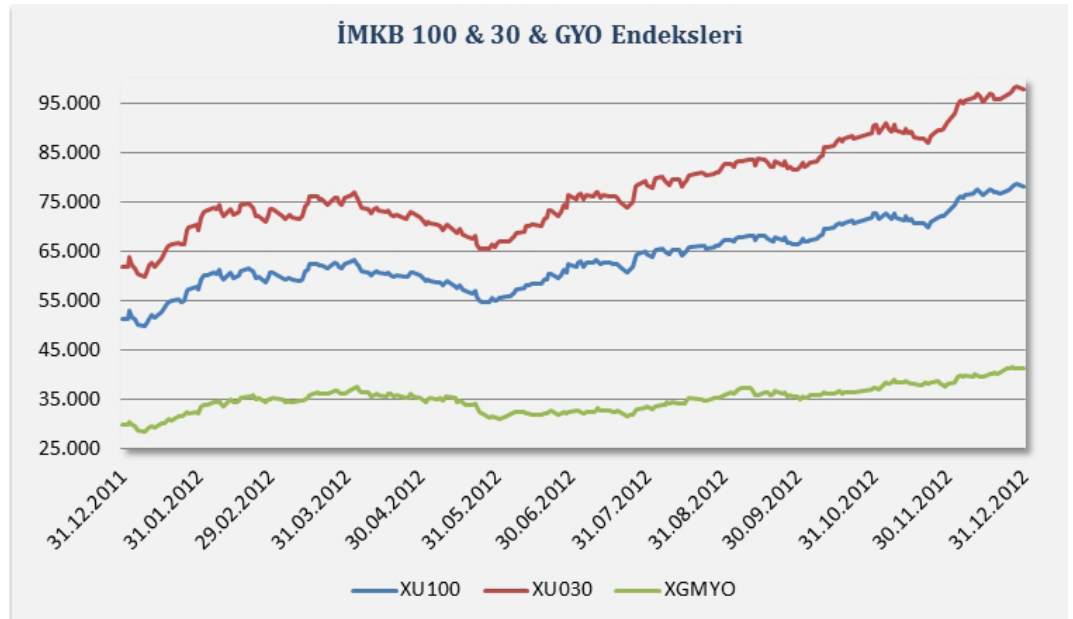


Hisse Fiyat ve Hacim Değişim Grafikleri

Bir Yıllık Hisse Performansı

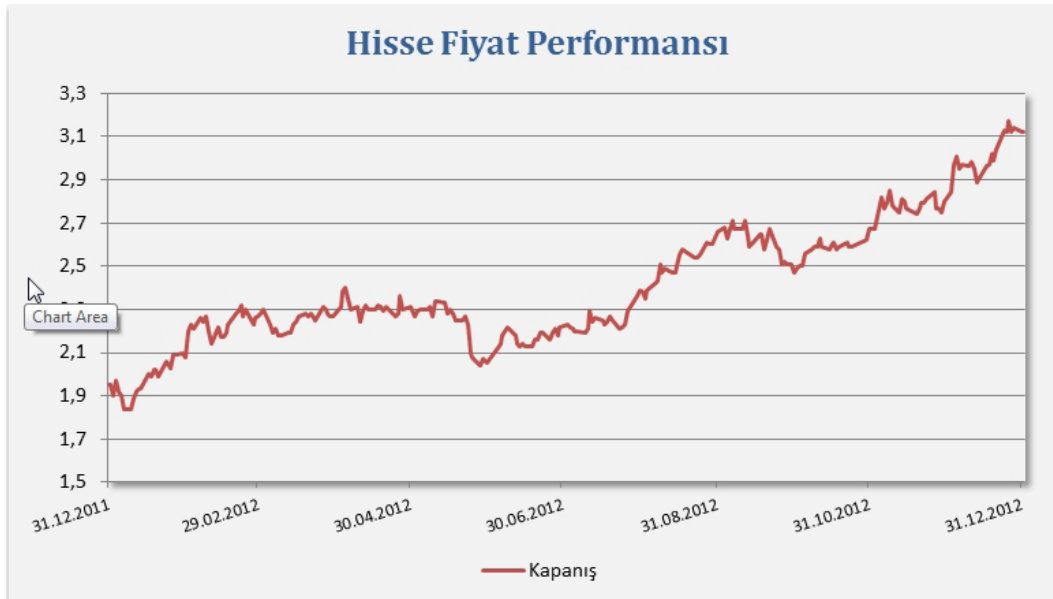
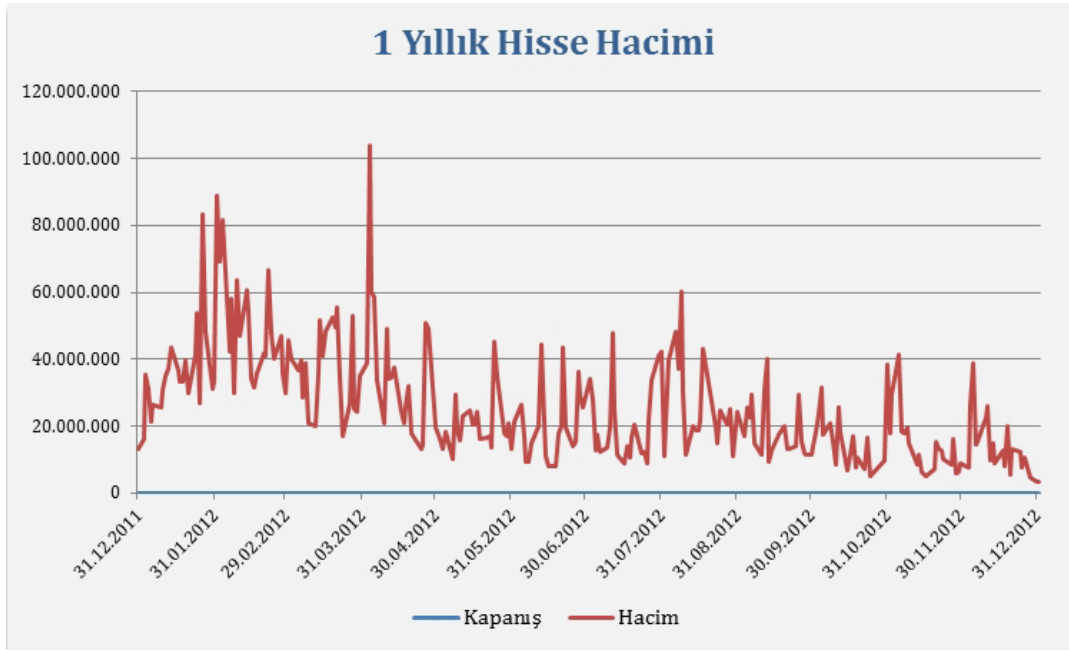


İMKB ve GYO Endeksleri Karşılaştırma (Son 1 Yıl)



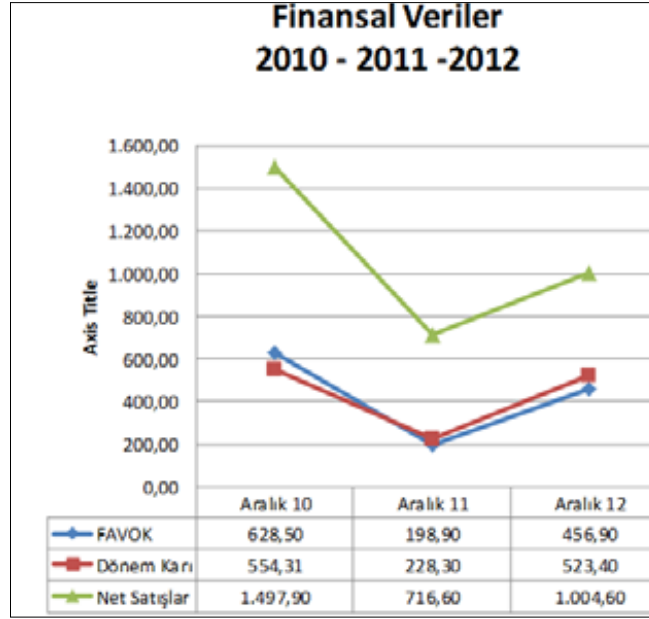


01.01.2012 – 31.12.2012 Tarihleri Arası Hisse Performansı



Özet Mali Bilgiler

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







Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler

Bağımsız Denetim Şirketi

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.' den 01.01.2012-31.12.2012 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile bağımsız denetim hizmeti alınmasına karar verilmiştir.



Ekspertiz Şirketleri

Yönetim Kurulumuzun 24.01.2012 tarihinde yapılan toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 39. maddesi uyarınca; portföyümüzde yer alan her bir varlık için ekli (Bk. Ek-8) yer alan değerleme şirketlerinden değerleme hizmeti alınmasına, 2012 yılı içerisinde portföye alınmış ve değerleme gerektirecek varlıklar için **Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** veya **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**'den değerleme hizmeti alınması karar verilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

Yeminli Mali Müşavir

Yeminli Mali Müşavir Şükrü AYDIN'dan 01.01.2012- 31.12.2012 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Basın ve Halkla İlişkiler Firması

Media Manage/ MRG- Medya Yönetim Merkezi Ticaret Ltd. Şti' den **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**'nın ve projelerinin görsel kimlik ve standartlarının oluşturulması, tasarım çalışmalarının yapılması kapsamında, 05.08.2011-05.08.2012 tarihleri arasında geçerli olan bir sözleşme ile hizmet alınmasına karar verilmiştir.

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.

Diğer Konular

Emlak Konut GYO A.Ş. - Key Ödemeleri

- Konut edindirme yardımı(KEY) kesintileri 1987 yılında başlatılmış,31.12.1995 yılında ise sona erdirilmiştir.
- Söz konusu dönem içinde yaklaşık 6 milyon kişiden KEY kesintisi yapılmıştır.
- Yapılan düzenleme neticesinde Emlak Bankası'na yatırılan KEY hak sahiplerinin alacaklıları 2001 yılında Emlak Konut'a devredilmiştir. Konut edindirme yardımı uygulamasına 31.12.1995 tarihinde son verilmiştir.
- KEY hesapları devredilirken, gayrimenkuller de devredildiği için, bu devir sermayeye aynı sermaye olarak yansımıştır.
- Hak sahiplerine ödeme için nakit veya hisse arasında seçim yapma hakkı tanınmış; 365 hak sahibi alacaklarını hisse olarak almayı tercih etmiştir.



- Temmuz 2008’de KEY geri ödemesi kapsamında hak sahiplerine Emlak Konut’un kaynaklarından 500.989.886,72TL tutarında nakit ödeme yapılmış, geriye kalan 1.314.000.000 TL’nin finansmanı için ise Hazine’den borç alınmıştır.
- 5664 Sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca, Emlak Konut’un yükümlülüğü Resmi Gazete ’de yayımlanan (tasfiye halinde olan) Emlak Bankası tarafından Şirkete sunulan KEY hak sahipleri listesinin Ziraat Bankası’na iletilerek hak sahiplerine ödeme yapılmasını sağlamaktır. Emlak Konut tarafından ödenmesi gereken tutar hak sahiplerine ödenmiştir ve ödenen tutar Şirketin sermayesinden düşülmüştür. Bundan sonraki ödemelerin yapılmasından Hazine sorumludur.

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

Gayrimenkul Kaynaklı Gelişmeler

1. 04.03.2013 tarihinde Şirketimiz mülkiyetinde bulunan İstanbul İli Ümraniye ilçesi 3328 ada 10 parseldeki 15.960.61 m2 alanlı arsanın 353.126.800,00 TL KDV Dahil (299.260.000,00 TL KDV Hariç) değer üzerinden peşin satış şekli ile T.C. MERKEZ BANKASI' na satış işlemi tamamlanmış olup arsanın tapu devri yapılmıştır.
2. İstanbul ili Şişli Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında yapımı devam etmekte olan Kuasar İstanbul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin satışı KDV Hariç 935.276.508,47 TL (KDV Dahil 1.032.724.890,00 TL) toplam satış tutarı üzerinden gerçekleşmiştir, projenin toplam KDV Dahil Ekspertiz Değeri 957.078.131,75 TL dir.
3. İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Yenışehir Mahallesi, Şerifali Çiftliği Mevkii, Kentsel Dönüşüm Alanında; depreme karşı mukavemetsiz olan riskli yapıların tasfiye edilerek, yerinde dönüşüm modeliyle, alanda yaşayan konut sahiplerine, yerinde üretilen konutlardan verilmek üzere, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Bakanlık), T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Emlak Konut GYO. AŞ. (Emlak Konut) ve T.C. Ataşehir Belediyesi Başkanlığı (Belediye) işbirliği çerçevesinde hazırlanan "İstanbul İli Ataşehir İlçesi Yenışehir Mahallesi Şerifali Çiftliği Kentsel Yenileme Projesi"ne ilişkin Protokol üzerinde taraflarca mutabakata varılmıştır.
4. 6306 sayılı " Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun " kapsamında Bakanlar Kurulunun 13.08.2012 tarih 2012/3573 sayılı kararı ile ilan ettiği rezerv alanda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şirketimiz arasında 08.08.2012 tarihinde " İşbirliği Protokolü " akdedilmiş ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yazısında özetle, " Rezerv Yapı Alanı " olarak belirlenmiş olan alandaki tüm uygulamaların, 6306 sayılı Kanun ve " İşbirliği Protokolü " hükümleri çerçevesinde yürütülecek olduğu ve tüm Kurum ve Kuruluşların üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmeleri gerektiği bildirilmiş olup, Şirketimizin de bu " Rezerv Yapı Alanı " nda yaklaşık 2 milyon m2 arsası bulunmaktadır.



Hisse Senedi Halka Arzı İle İlgili Gelişmeler

Şirketimizin, devam eden projeler ve “İşbirliği Protokolü” gereğince yapacağı yatırımların parasal boyutu birlikte değerlendirildiğinde Şirketimizin ilave mali kaynağa ihtiyaç duyacağı düşüncesi hasıl olmuştur. Bu ilave mali kaynağın Şirketimizin mevcut sermayesinin artırılarak, artan sermayenin halka arzından sağlanmasının şuan itibariyle en uygun yöntem olacağı düşüncesi ile yukarıda belirtilmiş olan açıklamalar çerçevesinde, Şirketimiz Esas Sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8.maddesi ile “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9.maddesindeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, 2.500.000.000 TL olan Şirketimiz sermayesinin, en az 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL’ye çıkarılması ve artırılan 1.300.000.000 TL’lik kısmın da Şirketimiz tarafından halka arz edilmesi için T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndan ve T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’ndan görüş istenilmiştir.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı halka arza ilişkin olarak uygun görüş vermişlerdir.

Bu çerçevede; Yönetim Kurulunun 08.02.2013 tarih ve 7-015 sayılı kararı ile, Şirketimiz Esas Sözleşmesinin

“Sermaye ve Paylar” başlıklı 8.maddesindeki “Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.” hükmü gereğince ve “İmtiyazlı Menkul Kıymetler” başlıklı 9.maddesindeki “A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.” hükmü saklı kalmak kaydıyla tavanı 4.000.000.000 TL ve son durum itibariyle de 2.500.000.000 TL olan Şirketimiz sermayesinin, 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL’ye çıkarılması, artırılan 1.300.000.000 TL’lik kısmının da Şirketimiz tarafından Ulusal ve Uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Bu halka arz neticesinde elde edilecek olan mali kaynak doğrudan Şirketimiz tarafından Şirketimiz faaliyetlerinde değerlendirilecektir. Şirketimiz konuyla ilgili 8.3.2012 de KAP platformunda duyuru yapmıştır.



Yönetim Kurulu Karar Tarihi	08.02.2013
Mevcut Sermaye (TL)	2.500.000.000,000
Ulaşılabacak Sermaye (TL)	3.800.000.000,000

Pay Grup Bilgileri	Mevcut Sermaye (TL)	Rüçhan Hakkı Kullandırılmadan Borsa Dışında Halka Arz Yöntemiyle Artırılacak Sermaye Tutarı (TL)	Rüçhan Hakkı Kullandırılmadan Borsa Dışında Halka Arz Yöntemiyle Artırılacak Sermaye (%)
B Grubu, EKGYO(Eski), TREEGY000017	2.246.630.081,000	1.300.000.000,000	57,86444
A Grubu, İşlem Görmüyor (İmtiyazlı), TREEGY000025	253.369.919,000	0,000	0,00000
ŞİRKET BAZINDA BİLGİLER	2.500.000.000,000	1.300.000.000,000	52,00000



Şirketimiz ile ilgili devam etmekte olanlardan, nispeten diğerlerine göre daha büyük ölçekli davalar

İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2013/50 E. (Kadıköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2009/850 E.) Sayılı dosya

Yüklenici Albayrak Tur. Sey. İnş. Tic. A.Ş. teklifinde öngörülen 175.000.000 TL +KDV STG'den Albayrak Tur. Sey. İnş. Tic. A.Ş tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.'ye teklif edilen %38,58 ŞPGO karşılığı 67.515.000 YTL Asgari ŞPTG + KDV üzerinden akdedilmiştir." şeklindeki 4. maddesinin sözleşmenin tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek toplam gelirin %38,58 ŞPGO kısmı dışındaki hükümlerin iptaline, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın reel Pazar değeri-

nin tespit edilmesine, tespit edilen reel Pazar değerinin % 38,58'inin Emlak Konut, %61.42 kısmının ise Albayrak Tur. Sey. İnş. Tic. A.Ş.'ye verilmesine; karar verilmesi talepli davadır. Dava bilirkişi incelemesi aşamasındadır.

İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2009/850 E. Sayılı dosya

İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi'nin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 21.12.2009 tarihi itibarı ile feshedilmesi üzerine yüklenici Bozoğlu İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti.'nin "akdedilen sözleşmenin "Kat Karşılığı İnşaat" sözleşmesi olduğu ve tek taraflı



feshedilemeyeceği gerekçesiyle feshin geçersizliğinin tespiti, oluşan zarara karşılık fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydı ile 8.000-TL.'nin tahsili talebi ile açtığı davadır. Emlak Konut da fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydı ile 100.000-TL.'nin tahsili talebiyle karşı dava açmıştır. Dava keşif ve bilirkişi incelemesi aşamasındadır.

İkitelli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi 2009/1221 E. Sayılı dosya

Yüklenici TEK ÇELİK İÇ VE DIŞ TIC. İNŞ. SAN. A.Ş.-MEHMET ÇELİK ADI ORTAKLIĞI "Sözleşmenin 3. Maddesinin b bendinin altındaki paragrafta yer alan "Teklif Edilen Asgari Şirket Payı Satışlar Tamamlanıncaya Kadar, Kalan Bağımsız Bölümler İçin Her Kampanya Döneminde Sözleşme Tarihi İle Kampanya Başlangıcına Kadar Geçen Süre İçin D.İ.E'nin T.Ü.F.E. Oranında Arttırılarak Güncellenecektir. Güncellemede Düşüşler Dikkate Alınmayacaktır." şeklindeki hükmünün iptaline, arsa payı dahil kalan tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirilme-

si neticesinde taşınmazların reel gerçek değerinin tespit edilmesine, tespit edilen reel Pazar değerinin % 41,50'sinin Emlak Konuta, %58,50'sinin ise TEK ÇELİK İÇ VE DIŞ TIC. İNŞ. SAN. A.Ş.-MEHMET ÇELİK ADI ORTAKLIĞI'na verilmesine; karar verilmesi talep davadır. Dava reddedilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

Ispartakule 3. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım San. Ve Tic. A.Ş. Tarafından Açılan Dava

Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2010/788 E.,2011/377 K. Sayılı dosyası;

Ispartakule 3. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin Emlak Konut tarafından 18.05.2010 tarihi itibarı ile feshedilmesi üzerine yüklenici Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığı ortaklarından Tulip Gayrimenkul Geliştirme Yatırım San. Ve Tic. A.Ş. tarafından "sözleşmenin feshinin geçersizliğinin tespiti, uğranılan maddi zararlar için fazlaya ilişkin talep ve dava hakkı sak-



lı kalmak kaydıyla 1.000-TL.'nin tahsili talebiyle açılan davadır. Dava husumet nedeniyle reddedilmiş, işbu red kararı Yargıtay tarafından onanmıştır. Karar düzeltme talebinin neticesi beklenmektedir.

Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığı adına Açılan Dava

Kadıköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2010/1654 E. Sayılı dosyası

Ispartakule 3. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesinin Emlak Konut tarafından 18.05.2010 tarihi itibarı ile feshedilmesi üzerine yüklenici Tulip-FMS-Mertkan-İlci Adi Ortaklığı adına "sözleşmenin feshinin geçersizliğinin tespiti, uğranılan maddi zararlar için fazlaya ilişkin talep ve dava hakkı saklı kalmak kaydıyla 100.000-TL.'nin tahsili talebiyle açılan davadır. Dava bilirkişi incelemesi aşamasındadır.

International Centre for Settlement of Disputes – ICSID

Tulip Real Estate and Development Netherlands B.V. tarafından, Türkiye Cumhuriyeti aleyhine Tulip Turkuaz projesi kapsamında karşılaştığını iddia

ettiği tüm zararların faizi ve avukat masrafları ile birlikte tazmini ve bahsi geçen yatırıma ilişkin olarak Türkiye Cumhuriyeti'nin Hollanda ile akdettiği 27 Mart 1986 tarihli bir uluslararası anlaşmayı (Agreement on Reciprocal Encouragement and Protection on Investments between the Kingdom of Netherlands and the Republic of Turkey), Türk hukuku ve uluslararası teamülleri ihlal ettiğine karar verilmesi talebiyle Uluslararası Uyuşmazlıkların Çözüm Merkezi (International Centre for Settlement of Disputes - ICSID) tahtında tahkim talebinde bulunmuştur. Yargılama devam etmektedir.

Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı karşılığı Gelir Paylaşımı İş

İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 2011/130 E. Sayılı Dosya

Davacılar Fatih KAZDAL ve arkadaşları tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Maliye Hazinesi aleyhine açılan davada davacı; ortak mirasbırakanları tarafından kendilerine intikal eden 4 pafta 73 ve 1 pafta 44 sayılı taşınmazların kök malik Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken, şu-



yulandırma işlemi sonucunda Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel’de kayıtlı taşınmaz içerisinde bırakıldığı, daha sonra bu taşınmazın Toplu Konut İdaresi ve oradan da Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği iddiası ile 145 parsel sayılı taşınmaza ait tapu kaydının hisseleri oranında iptali ile kendi adlarına tescilini talep etmektedir. Mahkeme tarafından, dava konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine “dava açıldığına dair” şerh konulmasına karar verilmiştir. Söz konusu şerh tasarrufu önleyici mahiyette değildir.

Dava konusu taşınmazlar üzerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmıştır.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2011/1989 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel’de kayıtlı taşınmazın amaç ve devir sınırları dışında satış gösterilerek Emlak Konut GYO A.Ş. ye devredildiği iddiası ile Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki satış protokolünün iptaline ka-

rar verilmesini talep etmiştir. Davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2011/1531 E. Sayılı Dosya

Davacı Fatih KAZDAL tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada davacı; İstanbul İli Şişli Ayazağa, 1-2 pafta, 1 ada, 145 parsel’de kayıtlı taşınmazın Akdeniz İnşaat Ve Eğitim A.Ş. ye % 35,50 oran ve 3.250.000.000 TL’lik bedelle Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı esasına göre ihale edilmesi ve bu ihaleye dayalı olarak imzalanan sözleşmenin iptali ve yürütmesinin durdurulmasını talep etmiştir. Davanın görev yönünden reddine karar verilmiş olup temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2010/2480 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada Şişli İlçesi,



Ayazağa Gecekondü Önlème Bölgesine ait 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava reddedilmiştir.

İstanbul 8. İdare Mahkemesi 2010/2300 E. Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önlème Bölgesine ait 11.08.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalı TOKİ yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir.

İstanbul 1. İdare Mahkemesi 2010/2191 E. Sayılı Dosya

Davacı Serdar Bayraktar ve 8 arkadaşı (Belediye meclis üyesi) tarafından TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine Şişli İlçesi, Ayaza-

ğa Gecekondü Önlème Bölgesine ait 18.8.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir.

16.09.2011 ONANLI İMAR PLANLARI

İstanbul 1. İdare Mahkemesi 2012/1913 E. Sayılı Dosya

Davacı Yusuf Özden tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önlème Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması ile inşaatın inşasının durdurulması istenilmektedir. Emlak Konut davaya davalılar yanında müdahil olarak katılmıştır. Yargılama devam etmektedir.

Danıştay 6. Daire 2012/4412 E. (İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2012/401 E.) Sayılı Dosya

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından TOKİ aleyhine açılan davada Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesine ait 16.09.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. İstanbul 5. İdare Mahkemesi görevsizlik kararı vererek dosyayı Danıştay 6. Daire'ye göndermiştir. Danıştay 25.09.2012 tarihli kararı ile "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın davalı idare yanında hasım mevkiine alınmasına, yürütmenin durdurulması isteminin davalı idarelerin birinci savunması alındıktan veya yasal savunma verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar vermiştir.

Metal Yapı-Özüm Petrol-Yeşil İnşaat-Nasa İnşaat-K Yapı-Taşçılar Madencilik Ortak Girişimi Tarafından Açılan Dava

Anadolu 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2013/134 E. (Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2010/851E.) Sayılı Dosya

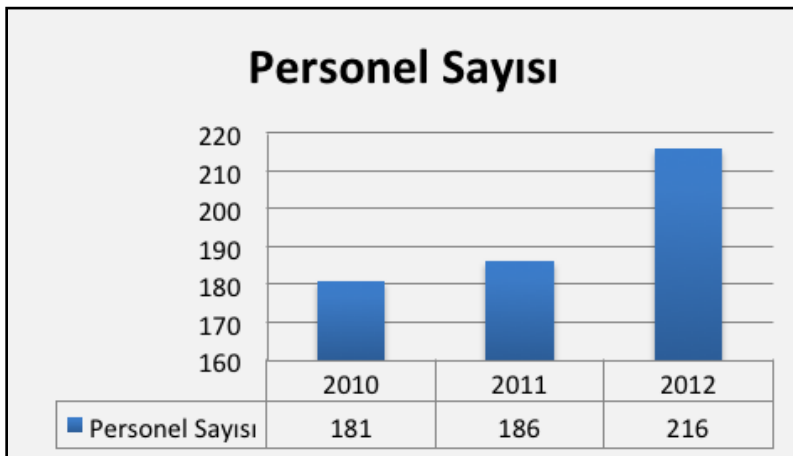
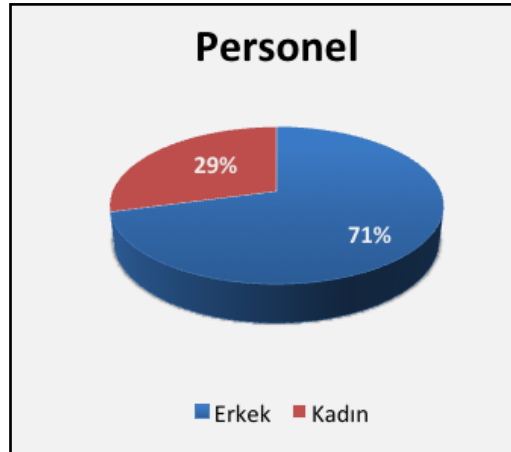
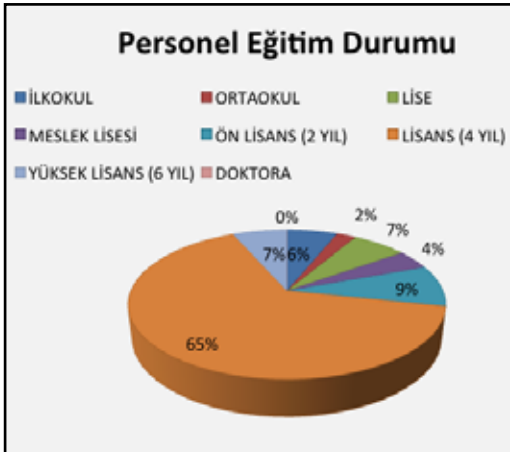
Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesini alan Ortak Girişimin sözleşme imzalamaması sebebiyle 24.400.000-TL. tutarlı geçici teminatının Emlak Konut tarafından nakde çevrilmesi talebine karşı İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2010/992 D.İş. sayılı dosyasından geçici teminat mektuplarının nakde çevrilmesinin önlenmesi bakımından ihtiyati tedbir kararı verilmesi üzerine teminat mektuplarının iadesi talepli açılan davadır. Ortak Girişimin fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydı ile toplamda 2.000.000-TL.'nin tahsili talebiyle açtığı maddi ve manevi tazminat talepli iki davada işbu dosyada birleştirilmiştir. Dosya bilirkişi incelemesi aşamasındadır.



Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar

Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği insan kaynakları yö-

netiminde de uygulamaktayız. Personel yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız sürmektedir. Çalışanlarımızın %80,66'sı yükseköğrenim görmüştür.





Bağışlar

İlgili dönemde Kurumumuz herhangi bir bağışta bulunmamıştır.



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 kirliletmeyen ürünler kullanılması konusunda çalışmalar yapmaktadır. İşletmemiz kendi bünyesi içinde geri dönüşümü mümkün olan sarf mal-

zemelerini 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.



Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimizin, kurum kültüründen gelen etik ilkelere uyma geleneği, çağın şartlarına göre yenilenerek uygulanmaktadır. Kamu ağırlıklı bir şirket olmamız nedeniyle yapılan faaliyetlerde kamu

çıkarlarını da gözetmekte, gerek yenilenebilir enerji, çevreye duyarlılık konularında gerekse projelerin uygunluğu konusunda azami çaba sarf edilmektedir.



EKLER:

1. Bağımsız Denetim Raporu
2. Varlıkların 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
9. Esas Sözleşme Tadilat Metni

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

Giriş

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihlerde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu, nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetimlere dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimlerimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na kabul edilen finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İstanbul, 14 Mart 2013

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇOLAR.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIM TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-60
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-20
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	22
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	22-23
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	24-25
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	26-27
NOT 8 ARSA ve KONUT STOKLARI	28
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-30
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31
NOT 12 KARŞILIKLAR	32
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32-33
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33-34
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	34-36
NOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	38
NOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	39
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER	39
NOT 21 FİNANSAL GİDERLER	40
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40
NOT 23 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	41
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41-43
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	44-53
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR	54
NOT 27 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	55-56
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	57-58
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	59-60

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.048.656	3.138.317
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.146.520	773.831
Finansal yatırımlar	4	159.927	572.370
Ticari alacaklar	6	447.818	366.374
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	67	1
<i>Diğer taraflardan ticari alacaklar</i>	6	447.751	366.373
Diğer alacaklar	7	476.645	468.476
Arsa ve konut stokları	8	1.595.471	797.366
Diğer dönen varlıklar	14	222.275	159.900
Duran varlıklar		4.345.631	4.375.932
Ticari alacaklar	6	830.022	782.625
Diğer alacaklar	7	225	178
Arsa ve konut stokları	8	3.506.204	3.581.644
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	3.537	5.449
Maddi duran varlıklar	10	4.505	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar	11	1.138	71
Toplam varlıklar		8.394.287	7.514.249

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.420.117	2.782.854
Finansal borçlar	5	172.199	185.552
Ticari borçlar	6	527.444	316.320
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>		-	-
<i>Diğer ticari borçlar</i>	6	527.444	316.320
Diğer borçlar	7	712.283	692.866
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.083	2.224
Borç karşılıkları	12	60.508	51.690
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.945.600	1.534.202
Uzun vadeli yükümlülükler		766.445	928.492
Finansal borçlar	5	754.000	914.000
Ticari borçlar	6	8.921	10.714
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.023	2.188
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	1.501	1.590
Özkaynaklar		4.207.725	3.802.903
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	15	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		171.440	149.199
Geçmiş yıllar karları		585.894	498.393
Net dönem karı		523.402	228.322
Toplam kaynaklar		8.394.287	7.514.249

Koşullu varlık ve yükümlülükler

27

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	16	1.004.577	716.597
Satışların maliyeti (-)	16	(551.879)	(487.568)
Brüt kar		452.698	229.029
Genel yönetim giderleri (-)	17	(45.464)	(39.076)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(11.346)	(13.772)
Diğer faaliyet gelirleri	19	86.541	64.601
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(25.482)	(41.882)
Faaliyet karı		456.947	198.900
Finansal gelirler	20	183.072	178.632
Finansal giderler (-)	21	(116.617)	(149.210)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		523.402	228.322
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	22	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		523.402	228.322
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		523.402	228.322
Hisse başına kazanç (tam TL)	23	0,0021	0,0009

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2011 itibarıyla bakiyeler		2.500.000	426.989	113.882	154.891	554.313	3.750.075
Transferler	15	-	-	35.317	518.996	(554.313)	-
Temettü ödemesi	15	-	-	-	(175.494)	-	(175.494)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	228.322	228.322
31 Aralık 2011 itibarıyla bakiyeler		2.500.000	426.989	149.199	498.393	228.322	3.802.903
	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	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	15	-	-	22.241	206.081	(228.322)	-
Temettü ödemesi	15	-	-	-	(118.580)	-	(118.580)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	523.402	523.402
31 Aralık 2012 itibarıyla bakiyeler		2.500.000	426.989	171.440	585.894	523.402	4.207.725

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmurlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir		523.402	228.322
Düzeltilmeler:			
Faiz gelirleri	20	(96.636)	(88.264)
Faiz giderleri	21	79.472	107.154
Vadeli satışlar finansman gelirleri	20	(46.203)	(82.362)
Tahakkuk etmemiş finansman (gelir)/giderleri, net	20,21	(4.161)	32.112
Kullanılmayan izinler karşılık iptalleri, net	13	(141)	(937)
Kıdem tazminatı karşılık iptalleri, net	13	(63)	(502)
Maddi duran varlık amortismanları	10	489	395
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	11	127	26
Maddi duran varlık satış karları		(741)	-
Karşılık giderleri	12	8.818	23.250
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	6	-	(41)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık giderleri/(iptalleri), net	9	67	(193)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları		(1.945)	-
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri	8	11.472	17.681
Stoklar değer düşüklüğü karşılık iptalleri	8	(34.532)	(67.722)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		439.425	168.919
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(699.605)	(321.696)
Proje mevduatlarındaki değişim		(179.466)	(114.233)
Ticari alacaklardaki değişim		(78.411)	(170.942)
Ticari borçlardaki değişim		209.331	(315.484)
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		(66)	(1)
Diğer alacaklardaki değişim		(8.216)	(82.572)
Diğer borçlardaki değişim		19.417	53.532
Diğer varlıklardaki değişim		(61.240)	(49.575)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		428.948	600.797
Ödenen kıdem tazminatı		(102)	(11)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		70.015	(231.266)
Maddi duran varlık alımları	10	(1.169)	(657)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		2.881	30
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	(1.194)	(44)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	(190)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		3.980	-
Finansal varlık alımları		(883.386)	(1.300.280)
Finansal varlık geri dönüşleri		1.295.829	807.527
Alınan faizler		96.636	88.264
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		513.387	(405.160)
Ödenen faizler		(93.176)	(102.893)
Finansal borçlardaki artış		351	-
Finansal borçlardaki azalış		(160.000)	(160.210)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	7	15.797	141.386
KEY hak sahiplerine ödemeler	7	(33.436)	(134.742)
Temettü ödemesi		(118.580)	(175.494)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(389.044)	(431.953)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		194.358	(1.068.379)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	470.291	1.538.670
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	664.649	470.291

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT YILLIK FAALİYET TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket'in sermayesindeki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır (Dipnot 15).

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Beşiktaş 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 kurumları, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan projelerin bölümlerin pazarlaması ve satışı işleri ile iştigal etmektedir. Şirket, SPK'nın GYO tebliği ve yönetmelikleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yoluyla yüklenicilere yaptırmaktadır.

30 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 14 Mart 2013 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. 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 Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yürürlükten kaldırılmıştır. 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 Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'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.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar, 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 hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve T.C. Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak olarak hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in fonksiyonel para birimi TL olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politika ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3 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 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla 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.

Şirket aşağıda detaylandırıldığı şekilde karşılaştırmalı bilgilerde yeniden sınıflama yapmıştır:

- Tahakkuk etmemiş finansman gelir ve giderleri bir önceki yıl netleştirilerek sunulmuşken 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda netleştirme yapılmadan ayrı ayrı sunulmuştur. 31 Aralık 2011 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar bu değişiklik neticesinde revize edilerek finansal gelirler ve finansal giderler hesapları 7.994 TL tutarında artmıştır.
- Değer düşüklüğü karşılık iptalleri ve değer düşüklüğü karşılık giderleri bir önceki yıl netleştirilerek sunulmuşken 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda netleştirme yapılmadan ayrı ayrı sunulmuştur. 31 Aralık 2011 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar bu değişiklik neticesinde revize edilerek diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesapları 17.681 TL tutarında artmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket, UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS'lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS'ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.

Yukarıdaki standart ve yorumların Şirket'in finansal tablolarında önemli bir etkisi olmamıştır.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Erken uygulamaya izin vermektedir.
- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir. Bu standart bir grup tarafından konsolide edilen şirketleri etkileyebilir.

**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır: müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.
- UFRS 12, “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS 10, 11 ve 12’ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS 10, 11 ve 12’ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır. Konsolide yapısı olmayan işletmeler için değişiklik karşılaştırmalı mali tablo sunumunu UFRS 12’nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS 13, “Makul Değer Ölçümü”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS’lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27’nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10’da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS 28 (revize), “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11’in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacını taşımaktadır.
- UMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS 32, “Finansal Araçlar: Sunum” standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UMS 1, UMS 16, UMS 32 ve UMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 9 "Finansal Araçlar": ", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir. UMS 39'da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", UFRS 12 ve UMS 27, "İştiraklerdeki Yatırımlar" (değişiklik), 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik ile birçok fon ve fon nitelikli şirketin iştirakleri konsolidasyondan hariç tutulacak, bunun yerine, bu iştirakleri makul değişiklikleri gelir tablosuna yansıtılmak suretiyle izlenecektir. Değişiklik iştiraklerdeki yatırımlar tanımlamasına giren şirketler için istisna getirmektedir. UFRS 12'ye de iştiraklerdeki yatırımlara ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.

Yukarıdaki standart ve yorumların Şirket'in finansal tablolarında önemli etkileri olmamakla beraber "UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardının 2013 yılında yürürlüğe girmesiyle beraber aktüeryal gelir/giderler özkaynaklar altında muhasebeleştirilmeye başlanacak ve buna uygun olarak geçmiş dönemlerinde düzeltilmesi gerekecektir (Dipnot 13).

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("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. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Şirketin hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 24'te açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları devlet tahvilleri, hazine bonoları, banka bonoları ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Devlet tahvilleri, hazine bonoları ve banka bonoları, Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri için özel olarak çıkarılmış özel tertip devlet tahvilleri hariç olmak üzere vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

Özel tertip uzun vadeli devlet tahvilleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından çıkarılarak KEY ödemelerini yapması için Şirket'e verilmiştir. Bu tahviller faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu değildir. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS")'nin belirli bir kısmını erken itfa edebilmektedir. Bu özel tertip tahviller muhasebesel bir uyumsuzluğa sebebiyet vermemek için ilişkili olduğu borçta olduğu gibi gerçeğe uygun değerini yansıtan nominal değeri üzerinde taşınmaktadır.

Alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla konut projelerinin satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan alacaklar, arsa satışından doğan alacaklar ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan ticari ünitelerin kira alacaklarından oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dâhil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve kredi ve alacaklar dışında kalan, ilk muhasebeleştirme sırasında alım satım olarak sınıflandırılmayan, kayıtlarda satılmaya hazır olarak gösterilmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu varlıklar, ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır. Bu değer, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Edinilen vadeye kadar elde tutulacak varlıkların gerçeğe uygun değeri, bunların edinilmesine esas işlem fiyatı veya benzeri finansal araçların piyasa fiyatları esas alınarak belirlenir. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir. Vadeye kadar elde tutulacak varlıklarla ilgili faiz gelirleri gelir tablosunda "Finansal Gelirler" hesabına dâhil edilmiştir. Şirket'in önceden vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar arasında sınıflandırdığı ancak sınıflandırma esaslarına uyulmadığından iki yıl boyunca bu sınıflandırmaya tabi tutulamayacak finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 6).

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir (Dipnot 19).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 3.033 TL 98 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2011: 2.731 TL 85 kuruş).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

UFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.129 TL 25 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2012: 2.805 TL 4 kuruş.) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Dipnot 5).

**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Dipnot 12).

Arsa ve konut stokları

Şirket kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 8). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar;

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir ve Şirket'in üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Şirket'in üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Kamu İhale Kanunu ("KİK") çerçevesinde projelendirilen arsalar

KİK çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. KİK çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır. Kamu İhale Kanunu, Şirket tarafından bahsi geçen konutları inşa ettirmek için yüklenici firmaların seçilmesini düzenleyen bir kanundur.

3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") çerçevesinde projelendirilen arsalar

Şirket arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

KİK çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve satışı gerçekleşmemiş konutlar ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Şirket, stoklarının vade ayrımını projelendirilmemiş arsalar uzun vade, tamamlanmış konut ve ticari üniteler kısa vadede olmak üzere, ASKGP ve KİK ile projelendirilen arsalar için projelerin imalat bitim tarihlerine göre yapmaktadır.

Şirket stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde gelir tablosunda diğer gider olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü satışların maliyetinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 11).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Şirket, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 9).

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak 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 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gelirin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

1. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

2. Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır. Risk ve faydaların devri mülkiyetin alıcıya devri ile olmaktadır.

3. KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve satılan konutların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

4. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların tamamlanan konut ve ticari üniteleri satın alan alıcılara devredilmek üzere inşaat şirketlerine transferi ile beraber kaydeder. Tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler (Dipnot 14), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 16).

5. Faiz

Tahsilâtın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 20).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 21).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye’de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket’e devredildi.

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayımlanan yönetmelik çerçevesinde hala Şirket’e aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu kapsamda Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket’in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine’den borç almıştır.

Ayrıca Hazine’nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket’in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine’nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket’e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 28).

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	7	1
Banka		
- Vadesiz mevduat	57.007	33.062
- Vadeli mevduat	1.089.506	740.768
	1.146.520	773.831

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	57.007	33.062
1 aya kadar	1.089.506	740.768
	1.146.513	773.830

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

Avro	-	-
Sterlin	-	3
	-	3

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Aralık 2012 (%)	31 Aralık 2011 (%)
	5,84%	6,81

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Nakit ve nakit benzerleri	1.146.520	773.831
Eksi: Faiz tahakkukları	(1.707)	(2.842)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(480.164)	(300.698)
	664.649	470.291

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal yatırımlar		
Hazine bonosu	124.829	522.753
Yatırım fonları	-	5.000
Banka bonoları	481	-
	125.310	527.753
Özel tertip devlet tahvili (*)	34.617	44.617
	159.927	572.370

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("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 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sırasıyla 34.617 TL, 44.617 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.

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	351	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	171.848	185.552
	172.199	185.552
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	754.000	914.000
	754.000	914.000

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de 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 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %7,21 (31 Aralık 2011: %7,70)'dir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
2013	-	160.000
2014	160.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	754.000	914.000

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
3 aydan kısa	40.351	40.000
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	754.000	914.000
	914.351	1.074.000

Değişken faizli olan uzun vadeli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı öngörülmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	175.507	139.478
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	150.918	109.207
Arsa satışlarından alacaklar	89.129	105.260
Alacak senetleri	32.512	13.818
Kiracılardan alacaklar	1.721	1.352
Diğer	382	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(2.351)	(3.123)
	447.818	366.374
Şüpheli ticari alacaklar		
Şüpheli ticari alacaklar	1.740	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.740)	(1.740)
	447.818	366.374
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	863.608	819.600
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(33.586)	(36.975)
	830.022	782.625
31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:		
	2012	2011
1 Ocak	1.740	1.781
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	-
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	-	(41)
31 Aralık	1.740	1.740

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	500.582	297.775
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	22.021	13.044
Ticari borçlar	4.841	5.501
	527.444	316.320
(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır (Dipnot 3).		
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa alım borçları	-	4.445
Diğer	8.921	6.269
	8.921	10.714

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	374.199	369.517
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	101.559	98.947
Resmi dairelerden alacaklar	866	6
Diğer	21	6
	476.645	468.476

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 59.601 TL (31 Aralık 2011: 57.453 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 27).

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	225	178
	225	178

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	411.270	428.909
Gelecek aylara ait gelirler (**)	190.796	152.266
Yüklenicilere borçlar (*)	93.635	105.655
Ödenecek vergi ve fonlar	10.570	1.570
Diğer	6.012	4.466
	712.283	692.866

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 27) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2011: 88.752 TL).

(**) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutlardan satılanların toplam hasılatını içermektedir. Sürmekte olan (Dipnot 27) davanın sonucuna göre tutarın tamamı yada bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	369.517	5.225	(545)	374.197
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	44.617	-	(10.000)	34.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	10.572	(22.891)	2.456
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	428.909			411.270
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(428.909)			(411.270)
	1 Ocak 2011	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	289.942	105.900	(26.325)	369.517
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	79.617	-	(35.000)	44.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	52.706	35.486	(73.417)	14.775
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	422.265			428.909
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(422.265)			(428.909)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.119.994	442.678
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	65.059	117.322
<i>Maliyet</i>	<i>67.049</i>	<i>117.704</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(1.990)</i>	<i>(382)</i>
KİK ile projelendirilmiş arsalar	407.553	236.007
İnşaatı devam eden diğer projeler	2.865	1.359
	1.595.471	797.366
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	2.363.489	1.598.445
<i>Maliyet</i>	<i>2.405.134</i>	<i>1.664.758</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(41.645)</i>	<i>(66.313)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.137.315	1.836.135
KİK ile projelendirilmiş arsalar	-	147.064
İnşaatı devam eden diğer projeler	5.400	-
	3.506.204	3.581.644

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerleme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerleme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m2 değerlerinden oluşmaktadır.

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

	2012	2011
1 Ocak	66.695	116.736
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	11.472	17.681
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(185)	(22.054)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(34.347)	(45.668)
31 Aralık	43.635	66.695

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2012
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası (*)	2.035	-	-	(2.035)	-	-
Çorlu Kazimiye arsa (**)	761	-	-	-	(761)	-
Gebze Güzelller arsa	217	-	12	-	-	229
İstanbul Ümraniye arsa	2.436	-	-	-	-	2.436
Avclar arsa (***)	-	(67)	-	-	847	780
Selimpaşa ticari ünite	-	-	-	-	92	92
	5.449	(67)	12	(2.035)	178	3.537
	1 Ocak 2011	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2011
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	(1.715)	-	-	-	2.035
Çorlu Kazimiye arsa	761	-	-	-	-	761
Gebze Güzelller arsa	200	17	-	-	-	217
İstanbul Ümraniye arsa	545	1.891	-	-	-	2.436
	5.256	193	-	-	-	5.449

(*) İzmir Karşıyaka Yüzme havuz arsası 30 Nisan 2012 tarihinde 3,980 TL'ye satılmıştır.

(**) Çorlu Kazimiye arsasının kira sözleşmesinin sona ermesini müteakip üzerinde proje geliştirme maksadı olması sebebiyle stoklara transfer edilmiştir.

(***) Avclar arsası 30 Nisan 2012 tarihi itibarıyla kiraya verilmeye başlanmış olup stoklardan transfer edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2011: Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İstanbul Ümraniye arsa	6.353	6.353
Çorlu Kazimiye arsa	3.170	3.093
Avcılar arsa	780	-
Gebze Güzeller arsa	230	217
Selimpaşa ticari üniteler	100	-
Karşıyaka Yüzme havuzu arsası	-	2.200
	10.633	11.863

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2012	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2012	4.753	413	799	5.965
İlaveler	-	-	1.169	1.169
Çıkışlar, (net) (-)	(2.140)	-	-	(2.140)
Amortisman gideri (-)	(79)	(93)	(317)	(489)
Net defter değeri	2.534	320	1.651	4.505
Maliyet	3.242	587	3.798	7.627
Birikmiş amortisman (-)	(708)	(267)	(2.147)	(3.122)
Net defter değeri	2.534	320	1.651	4.505

31 Aralık 2011	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2011	4.897	174	662	5.733
İlaveler	-	290	367	657
Çıkışlar, (net) (-)	(28)	-	(2)	(30)
Amortisman gideri (-)	(116)	(51)	(228)	(395)
Net defter değeri	4.753	413	799	5.965
Maliyet	6.052	587	2.629	9.268
Birikmiş amortisman (-)	(1.299)	(174)	(1.830)	(3.303)
Net defter değeri	4.753	413	799	5.965

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2012	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2012	46	25	71
İlaveler	696	498	1.194
Amortisman gideri (-)	(69)	(58)	(127)
Net defter değeri	673	465	1.138
Maliyet	939	727	1.666
Birikmiş amortisman (-)	(266)	(262)	(528)
Net defter değeri	673	465	1.138

31 Aralık 2011	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2011	50	3	53
İlaveler	20	24	44
Amortisman gideri (-)	(24)	(2)	(26)
Net defter değeri	46	25	71
Maliyet	243	229	472
Birikmiş amortisman (-)	(197)	(204)	(401)
Net defter değeri	46	25	71

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	60.508	51.690
	60.508	51.690

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2012	2011
1 Ocak	51.690	28.440
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	8.818	23.250
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	-
31 Aralık	60.508	51.690

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler karşılığı	2.083	2.224
	2.083	2.224

Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	2.023	2.188
	2.023	2.188

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı (%)	2,50	4,50
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	6,33	6,85

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2012	2011
1 Ocak	2.188	1.697
Hizmet maliyeti	(265)	365
Faiz maliyeti	102	76
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(102)	(11)
Aktüeryal gider	100	61
31 Aralık	2.023	2.188

Şirket 2012 yılında Devlet'in Sosyal Güvenlik sistemine belirli oranda katılım için 2.332 TL (2011 yılı: 1.765 TL) Sosyal Sigorta İşveren payı ödemiştir. Aylık bazda yapılan bazı ödemeler ilgili olduğu dönemde giderleştirilmiştir.

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları (*)	91.652	66.368
Vergi dairesinden alacaklar (**)	44.134	10.852
Gelir tahakkukları	30.224	55.829
Devreden KDV	21.617	15.921
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (***)	25.533	-
Verilen avanslar	8.655	10.687
Gelecek aylara ait giderler	416	218
Diğer	44	25
	222.275	159.900

(*) 47.380 TL (31 Aralık 2011: 47.380 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hakediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 27).

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

(***) 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 Aralık 2012 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.243.094	813.357
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	473.329	522.046
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	166.472	161.619
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.172	37.180
Damga vergisi borçları	25.533	-
	1.945.600	1.534.202

(*) 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 gelirinin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 27).

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Alınan diğer avanslar	1.501	1.590
	1.501	1.590

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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 ulaşılıncaya 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.

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin tutarı 171.440 TL'dir (31 Aralık 2011: 149.199 TL). Bu tutarın tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış 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.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar payı dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli 02/51 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince; halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesine ilişkin olarak, payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine; bu kapsamda, kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV, No: 27 sayılı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

SPK yukarıda verilen kararlar sonrasında, asgari dağıtımını zorunlu kılan herhangi başka bir karar almamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2012	2011
Satış gelirleri		
Arsa satışları	739.565	450.000
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	727.790	349.989
Arsa satışları	11.775	100.011
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	267.505	289.719
Kira gelirleri	815	528
	1.007.885	740.247
Satış iadeleri	(3.254)	(23.608)
Satış iskontoları	(54)	(42)
Net satış gelirleri	1.004.577	716.597
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(359.642)	(228.101)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(355.042)	(167.334)
Satılan arsa maliyetleri	(4.600)	(60.767)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(191.573)	(258.306)
Kamu proje maliyetleri	(664)	(1.161)
	(551.879)	(487.568)
Brüt Kar	452.698	229.029

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ ve DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2012	2011
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	17.169	14.819
Vergi, resim ve harçlar	10.205	14.936
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	11.180	1.195
Aidat ve katılım payı giderleri	2.121	3.451
Taşeronluk hizmetleri	1.299	1.043
Mahkeme ve noter giderleri	853	892
Amortisman ve itfa payları	616	421
Sigorta giderleri	561	479
Haberleşme giderleri	258	270
Reklam giderleri	98	10
Bakım ve onarım giderleri	88	292
Diğer	1.016	1.268
	45.464	39.076

Pazarlama satış giderleri

Reklam giderleri	7.436	7.491
Personel giderleri	2.624	1.993
Diğer	1.286	4.288
	11.346	13.772

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2012	2011
Satılan arsa maliyeti	359.642	228.101
Satılan konut ve ticari ünite maliyeti	191.573	258.306
Personel giderleri	19.793	16.812
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	11.180	1.195
Vergi, resim ve harçlar	10.208	14.938
Reklam giderleri	7.534	7.501
Aidat ve katılım payı giderleri	2.121	3.451
Taşeronluk hizmetleri	1.299	1.043
Mahkeme ve noter giderleri	853	892
Kamu proje maliyetleri	664	1.161
Amortisman ve itfa payları	616	421
Sigorta giderleri	561	479
Haberleşme giderleri	258	270
Diğer	2.387	5.846
	608.689	540.416

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	2012	2011
Diğer faaliyet gelirleri		
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	34.347	45.668
Vergi dairesinden stopaj gelirleri	32.601	-
İrad kaydedilen teminat gelirleri	9.381	138
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	1.945	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	1.390	1.445
Devir komisyon gelirleri	1.283	831
Sigorta gelirleri	770	381
Sabit kıymet satış karı	741	-
İhale şartname satış gelirleri	363	46
Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri	-	11.769
Diğer	3.720	4.323
	86.541	64.601
Diğer faaliyet giderleri		
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(11.472)	(17.681)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(8.818)	(23.250)
Mahkeme masrafları	(2.035)	(570)
Vade farkı iptalleri	(471)	-
Diğer	(2.686)	(381)
	(25.482)	(41.882)

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER

	2012	2011
Finansal gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	46.203	82.362
Vadeli mevduat faiz gelirleri	41.631	66.877
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri ters çevrimi	40.105	7.993
Hazine bonosu faiz gelirleri	22.378	10.501
Projelerden gecikme faiz gelirleri	22.441	5.981
Ters repo faiz gelirleri	10.184	4.327
Diğer	130	591
	183.072	178.632

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER

	2012	2011
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(79.472)	(107.154)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(35.944)	(40.105)
Banka komisyon giderleri	(1.163)	(1.647)
Kur farkı giderleri	(38)	(304)
	(116.617)	(149.210)

(*) Faiz gideri T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 1.314.000 TL ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	2012	2011
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	523.401.956	228.321.681
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	250.000.000.000	250.000.000.000
Hisse başına kar (tam TL)	0,0021	0,0009

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Yenilenen TMS 24- İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları’nın ilişkili taraf kapsamı sınırlandırılmıştır. Şirket’in her ne kadar devlet bankaları (T.C.Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemler bulunsun da bu sınırlandırma ile T.C. tabiiyetindeki devlet bankaları ve Hazine Şirket’in ilişkili tarafları konumunda yer almamaktadır. KEY ödemeleri ile ilgili Hazine Müsteşarlığı’ndan adına çıkarılan DİBS ve bu KEY ödemeleri nedeniyle hazine’den borçlanma işlemleri ilişkili taraf kapsamından çıkarılmıştır. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları’nda tutmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3’te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	67	1
	67	1

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	7.000
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş O.G.	5.537	5.446
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	40	90
	5.577	12.536

İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G.	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	6.347	8.615
	71.079	73.347

ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2012	2011
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	884.410	534.243
	884.410	534.243

Şirket 2012 yılı içerisinde 887.442 TL arsa alımının 884.410 TL'lik kısmını, 2011 yılı içerisinde 534.243 TL arsa alımının tamamını hâkim sermayedarı TOKİ'den temin etmiştir.

	2012	2011
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	791	-
Emlak Pazarlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	161	40
	952	40

	2012	2011
İlişkili taraflara olan faiz giderleri		
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	5.491
	-	5.491

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:

	2012	2011
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.219	836
	1.219	836

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Şirket, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Şirketi diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Şirket yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	172.199	225.947	53.293	172.654	-	-
Ticari borçlar	527.444	527.444	527.444	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.945.600	1.945.600	1.945.600	-	-	-
	2.645.243	2.698.991	2.526.337	172.654	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	754.000	898.543	-	-	898.543	-
Ticari borçlar	8.921	8.921	-	-	8.921	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.501	1.501	-	-	1.501	-
	764.422	908.965	-	-	908.965	-
	3.409.665	3.607.956	2.526.337	172.654	908.965	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	185.552	254.024	68.668	185.356	-	-
Ticari borçlar	316.320	316.320	316.320	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.534.202	1.534.202	1.534.202	-	-	-
	2.036.074	2.104.546	1.919.190	185.356	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	914.000	1.138.757	-	-	1.138.757	-
Ticari borçlar	10.714	10.714	-	-	10.714	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.590	1.590	-	-	1.590	-
	926.304	1.151.061	-	-	1.151.061	-
	2.962.378	3.255.607	1.919.190	185.356	1.151.061	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012 (%)	31 Aralık 2011 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	5,84	6,81
Ticari alacaklar	6,73	7,75
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	8,44	8,76
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	8,44	8,76

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	1.089.506	740.768
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	926.199	1.099.552

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 1,780 TL (31 Aralık 2011: 2,119 TL) artacak veya azalacaktı.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	1.089.506	-	-	57.014	1.146.520
Finansal yatırımlar	124.829	-	-	35.098	159.927
Ticari alacaklar	296.900	830.022	-	150.918	1.277.840
Diğer alacaklar	-	101.559	-	375.311	476.870
Stoklar	-	-	-	5.101.675	5.101.675
Diğer dönen varlıklar	416	-	-	221.859	222.275
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	3.537	3.537
Maddi varlıklar	-	-	-	4.505	4.505
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	1.138	1.138
Toplam varlıklar	1.511.651	931.581	-	5.951.055	8.394.287
Finansal borçlar	172.199	-	754.000	-	926.199
Ticari borçlar	-	4.841	-	531.524	536.365
Diğer borçlar	-	-	-	712.283	712.283
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	4.106	4.106
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	60.508	-	-	6.154.826	6.215.334
Toplam kaynaklar	232.707	4.841	754.000	7.402.839	8.394.287
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.281.960	932.209	(754.000)	(1.460.169)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2011				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	740.768	-	-	33.063	773.831
Finansal yatırımlar	527.753	-	-	44.617	572.370
Ticari alacaklar	257.167	782.625	-	109.207	1.148.999
Diğer alacaklar	-	98.947	-	369.707	468.654
Stoklar	-	-	-	4.379.010	4.379.010
Diğer dönen varlıklar	218	-	-	159.682	159.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller-	-	-	-	5.449	5.449
Maddi varlıklar	-	-	-	5.965	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar-	-	-	-	71	71
Toplam varlıklar	1.525.906	881.572	-	5.106.771	7.514.249
Finansal borçlar	185.552	-	914.000	-	1.099.552
Ticari borçlar	-	5.501	-	321.533	327.034
Diğer borçlar	-	-	-	692.866	692.866
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	4.412	4.412
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	51.690	-	-	5.338.695	5.390.385
Toplam kaynaklar	237.242	5.501	914.000	6.357.506	7.514.249
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.288.664	876.071	(914.000)	(1.250.735)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- KİK projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	Ticari Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	67	449.787	1.146.520
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	67	449.787	1.146.520
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	67	449.787	1.146.520
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	67	449.787	1.146.520
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.740	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.740)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence- altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Ticari Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	1	1.148.998	773.831
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.148.998	773.831
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1	1.148.998	773.831
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.148.998	773.831
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.740	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.740)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence- altına alınmış kısmı	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Döviz cinsinden varlıklar	-	3
Döviz cinsinden yükümlülükler	1.528	1.618
Net yabancı para varlık pozisyonu	(1.528)	(1.615)

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2012	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	-	-
Toplam varlıklar	-	-	-	-
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Ticari borçlar	-	15	-	27
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-	842	-	1.501
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.528
Net bilanço pozisyonu	-	(857)	-	(1.528)

31 Aralık 2011	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	1	3
Toplam varlıklar	-	-	1	3
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Ticari borçlar	-	15	-	28
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-	842	-	1.590
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.618
Net bilanço pozisyonu	-	(857)	1	(1.615)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam yükümlülükler	4.186.562	3.711.346
Hazır değerler	1.146.520	773.831
Net yükümlülük	3.040.042	2.937.515
Özkaynaklar	4.207.725	3.802.903
Yatırılan sermaye	2.500.000	2.500.000
Net yükümlülük/özkaynak oranı	0,72	0,77

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket' in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Şirket' KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket'in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler vadeleri kısa olduğundan değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 27 - 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" (Dipnot 7)'da takip edilen 59.601 TL (31 Aralık 2011: 57.453 TL) alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" (Dipnot 14)'da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2011: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" (Dipnot 14)'de takip edilen 37.172 TL (31 Aralık 2011: 37.180 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" (Dipnot 7)'da takip edilen 190.796 TL'nin (31 Aralık 2011: 152.266 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 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar	1.795.856	1.059.908
Alınan ipotekler	55.171	78.212
Diğer	-	1.123
	1.851.027	1.139.243

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

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

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.774	6.793
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	7.774	6.793

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1. İkincil halka arz çalışmaları:

Şirket, 2010 yılı son çeyreğinde Sermaye Piyasası Kurulu' nun " Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği " gereği sermayesinin en az %25'inin halka arzı zorunluluğu kapsamında, sermaye artırımı sonrasındaki sermayesinin %25' ini halka arz etmiş ve bu halka arz sırasında da, Şirket sermaye tavanı 4.000.000.000 TL olarak belirlenmişti. 6306 sayılı " Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun " kapsamında Bakanlar Kurulunun 13.08.2012 tarih 2012/3573 sayılı kararı ile ilan ettiği rezerv alanda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şirket arasında 08.08.2012 tarihinde " İşbirliği Protokolü " akdedilmiş ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yazısında özetle, " Rezerv Yapı Alanı " olarak belirlenmiş olan alandaki tüm uygulamaların, 6306 sayılı Kanun ve " İşbirliği Protokolü " hükümleri çerçevesinde yürütülecek olduğu ve tüm Kurum ve Kuruluşların üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmeleri gerektiği bildirilmiş olup, Şirket'in de bu " Rezerv Yapı Alanı "nda yaklaşık 2 milyon m2 arsası bulunmaktadır.

Şirket'in, devam eden projeler ve "İşbirliği Protokolü" gereğince yapacağı yatırımların parasal boyutu birlikte değerlendirildiğinde Şirket'in ilave mali kaynağa ihtiyaç duyacağı düşüncesi hasıl olmuştur. Bu ilave mali kaynağın Şirket'in mevcut sermayesinin artırılarak, artan sermayenin halka arzından sağlanmasının şuan itibariyle en uygun yöntem olacağı düşüncesi ile yukarıda belirtilmiş olan açıklamalar çerçevesinde, Şirket Esas Sözleşmesinin " Sermaye ve Paylar " başlıklı 8.maddesi ile " İmtiyazlı Menkul Kıymetler " başlıklı 9.maddesindeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, 2.500.000.000 TL olan Şirket sermayesinin, en az 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL' ye çıkarılması ve artırılan 1.300.000.000 TL' lik kısmın da Şirket tarafından halka arz edilmesi için T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' ndan ve T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı' ndan görüş istenilmiştir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı halka arza ilişkin olarak uygun görüş vermişlerdir.

Bu çerçevede; Şirket Yönetim Kurulunun 08.02.2013 tarih ve 7-015 sayılı kararı ile, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar " başlıklı 8.maddesindeki " Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, "Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır" hükmü gereğince ve " İmtiyazlı Menkul Kıymetler " başlıklı 9.maddesindeki A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. "Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir " hükmü saklı kalmak kaydıyla tavanı 4.000.000.000 TL ve son durum itibariyle de 2.500.000.000 TL olan Şirket sermayesinin, 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL' ye çıkarılması, artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmının da Şirket tarafından Ulusal ve Uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine karar verilmiştir

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

3. 13.02.2013 tarihinde, İstanbul ili Şişli Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında yapımı devam etmekte olan Kuasar İstanbul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin satışı KDV Hariç 935.276.508,47 TL (KDV Dahil 1.032.724.890,00 TL) toplam satış tutarı üzerinden gerçekleşmiştir, projenin toplam KDV Dahil Ekspertiz Değeri 957.078.131,75 TL'dir.
4. 22.02.2013 tarihinde, Ömer Dinçkök'ten, İstanbul Bakırköy Osmaniye'de kain 1.850,48 m2 yüzölçümlü 192 ada 5 parsel arsanın 2.831.234,40 TL bedelle, 2.230,49 m2 yüzölçümlü 192 ada 6 parsel arsa 3.412.649,70 TL bedelle satın alınmıştır.
5. 19.02.2013 tarihinde, TOKİ mülkiyetindeki İstanbul Kartal Çavuşoğlu'ndaki 63.249,23 m2 yüzölçümlü 13 adet taşınmazın alınması için TOKİ'ye yazılı talepte bulunulmuştur.
6. 24.01.2013 tarihinde, TOKİ ile, İstanbul Ataşehir Şerifaliçiftliği Kentsel Dönüşüm Projesi protokolü imzalanmıştır.
7. 20.02.2013 tarihi itibarıyla, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş mevkiinde yer alan ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) arasında imzalanan 21.02.2012 tarihli Protokol kapsamında TOKİ'ye devri gerçekleştirilen 303 ada 3 parsel sayılı arsaların 62.000 m2 lik kısmı üzerinde proje geliştirmek amacıyla Şirket tarafından "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemiyle ihale edilmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır.
8. KİK ve Gelir Paylaşımı yöntemiyle aşağıda listelenen projeler ihale edilip sözleşmeleri imzalanmıştır.
 - Sultanbeyli – KİK,
 - Körfezkent 3. Etap-KİK,
 - Kartal-Gelir Paylaşımı,
 - Ayazma 3. Etap-Gelir Paylaşımı
9. Şirket projelerinden "İstanbul Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi" nin sözleşmesi, Yüklenici "İlgin İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş." ile 01.03.2013 tarihinde imzalanmıştır.
10. Kamu İhale Kanununa göre düzenlenen, Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi ihalesi, 26.02.2013 günü yapılmıştır.
11. İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi' nin sözleşmesi, Yüklenici "Eltes İnşaat Tesisat San. ve Tic. A.Ş. ~ Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı" ile 04.02.2013 tarihinde imzalanmıştır.
12. İstanbul Başakşehir Ayazma 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 05.02.2013 tarihinde yapılmış olup, henüz sözleşme imzalanmamıştır.
13. İstanbul Finans Merkezi'nde Şirket mülkiyetinde yer alan İstanbul İli Ümraniye ilçesi 3328 ada 10 parselde kayıtlı taşınmazın T.C.Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260.000 TL bedel üzerinden (KDV dahil 353.126.800 TL) peşin olarak satışı hususunda taraflar arasında mutabakata varılmış olup söz konusu arsanın satışına yönelik işlemlere başlanılmıştır. Satışa konu arsanın ekspertiz değeri KDV hariç 299.260.000TL'dir

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EK DİPNOT - PORTFÖY 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)	826.283	1.045.503
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	5.107.745	4.389.212
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.460.259	2.079.534
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	8.394.287	7.514.249
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	926.199	1.099.552
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	4.207.725	3.802.903
	Diğer Kaynaklar		3.260.363	2.611.794
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	8.394.287	7.514.249

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	57.681	161.262
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	664.642	470.290
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	673.273	333.840
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	7.774	6.793
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	62%	61%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	9%	12%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	8%	4%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	22%	29%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	7%	4%	<10%

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

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

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KARTAL	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kartal'da konumlu 13 adet parselin pazar değeri tespiti imar planındaki Konut + Hizmet Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı, Özel Eğitim Tesis Alanı ve Ticaret Alanı (kısmen) imarlı kısımlarının pazar değeri tespiti
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	9/8/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 674 ada, 1, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller, 675 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 676 ada 108 no'u parsel, 720 ada 2, 4, 8, 19 ve 34 no'lu parseller
İMAR DURUMU	Hali hazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda yeni planlar 07.11.2012 tarihinde askıya çıkmıştır. Yeni planda yapılaşma şartlarına sahip Konut + Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, Özel Sağlık Tesisleri Alanı ve Eğitim Tesisleri Alanı fonksiyonları getirilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	214.045.000,-TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir 7 adet parseldeki toplam 7.376,13 m2 hisse
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10/30/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitell – 2 Mahallesi, 1339 ada, 7, 10, 11 ve 13 parsel ile 1340 ada 3, 6 ve 10 no'lu parseller
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal (E): 1,50, H: Serbest
MEVCUT KULLANIM	1340 ada, 3 ve 6 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Diğer parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
7 ADET PARSELDEKİ 7.376,13 M2 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ	7.528.000,-TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir'de 1 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/30/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Kapadık mahallesi, Kaldırım mevkii, 386 ada 88.800 m2 yüzölçümlü 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Ticaret ve Konut Alanı, Emsal: 1,50
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	79,030,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KÖRFEZ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfez 11 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/24/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi'nde konumlu toplam 11 adet parsel
İMAR DURUMU	
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	59,270,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAKIRKÖY	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bakırköy'de 5 adet parsel ve Zeytinburnu'da 2 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/23/2012
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 parsel üzerinde kayıtlı fabrika binaları ile Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, 1659 ada 57 ve 60 no'lu arsa vasıflı parseller (Ömer DİNÇKÖK hissesi dışında kalan hisseler)
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 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	Tesis halihazırda depo olarak kullanılmakta olup parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	128,175,000 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ESENYURT							
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ			Esenyur Hoşdere 8 adet parsel				
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM			Emlak Konut GYO A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM			Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				
RAPOR TARİHİ			12/7/2012				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ							
TAPU BİLGİLERİ			İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu toplam 8 adet parsel				
İMAR DURUMU			704/1	T2	Ticaret	Alanı	1,00
			704/2	T2	Ticaret	Alanı	1,00
			701/2	T3	Ticaret	Alanı	2,50
			701/3	T3	Ticaret	Alanı	2,50
			700/3	Konut Dışı	Kentsel Çalışma	Alanı	2,25
			702/3	T2	Ticaret	Alanı	1,00
			703/1	T2	Ticaret	Alanı	1,00
			707/1	T3	Ticaret	Alanı	2,50
MEVCUT KULLANIM			Parsel boş durumdadırlar.				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
ARSA DEĞERİ			131,725,000 TL				

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ÜMRANIYE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ümraniye Finans Merkezi bünyesinde bulunan 8 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
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, 10, 13, 14 ve 15 no'lu parseller
İMAR DURUMU	
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	712,280,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İZMİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Karşıyaka 4 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/19/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25489 ada, 1 no'lu parsel, 25695 ada, 1 no'lu parsel, 25701 ada, 1 no'lu parsel ve 25863 ada, 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	25489 ada 1 parsel Özel Spor Tesis Alanı, Emsal: 0,50 25695 ada 1 parsel Sağlık Tesis Alanı, Emsal: 1,00 25701 ada 1 parsel Özel Sağlık Tesis Alanı, Emsal: 0,60 25863 ada 1 parsel Özel Katlı Otopark Alanı
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	8,550,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - AVCILAR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar'da 10 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/30/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Firuzköy mahallesi, 493 ada 8 ve 9 no'lu parseller, 499 ada 4 no'lu parsel, 500 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 502 ada 1 no'lu parsel, 508 ada 4 no'lu parsel, 514 ada 1 no'lu parsel, 523 ada 1 no'lu parsel, 524 ada 2 no'lu parsel
İMAR DURUMU	493 ada 8 ve 9 no'lu parseller, 499 ada 4 no'lu parsel, 500 ada 1 ve 2 no'lu parseller konut alanı lejantına ve Emsal: 1,50 - Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına, 502 ada 1 no'lu parsel, 508 ada 4 no'lu parsel, 523 ada 1 no'lu parsel ve 524 ada 2 no'lu parsel ticaret alanı lejantına ve Emsal: 2,00 - Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına, 514 ada 1 no'lu parsel ise konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına ve Emsal: 1,50 - Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	253,080,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - SULTANBEYLİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sultanbeyli'de 33 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/12/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, 184 ada 4 ve 7 no'lu parseller, 185 ada ve 9 no'lu parseller, 186 ada 8, 9, 10 ve 11 no'lu parseller, 187 ada 1 no'lu parsel, 190 ada 1 ve 6 no'lu parseller, 191 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 193 ada 6 no'lu parsel, 192 ada 10 ve 11 no'lu parseller, 194 ada 2 no'lu parsel, 196 ada 1 no'lu parsel, 194 ada 5, 8 ve 9 no'lu parseller, 196 ada 4 no'lu parsel, 197 ada 5 ve 7 no'lu parseller, 199 ada 1, 3 ve 5 no'lu parseller, 200 ada 1 ve 3 no'lu parseller, 201 ada 4 no'lu parsel, 260 ada 9 no'lu parsel, 394 ada 2 no'lu parsel, 366 ada 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	191 ada 2 no'lu parsel sosyo kültürel tesis alanı, 260 ada 9 no'lu parsel sağlık tesis alanı, 366 ada 1 no'lu parsel sosyo kültürel tesis alanı, diğer parseller ise konut alanı imarlıdır.
MEVCUT KULLANIM	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	1,203,885 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - TUZLA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tuzla'da 4 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/21/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, 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)	
ARSA DEĞERİ	117,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ÇORLU	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çorlu / TEKİRDAĞ'da 13 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10/16/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 29-O-I 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 parsel
İMAR DURUMU	2557 ada 1 no'lu parsel, 2558 ada 1 no'lu parsel, 2560 ada 2 no'lu parsel 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 parsel sağlık tesisi alanı lejantına, 2562 ada 1 no'lu parsel açık ve kapalı spor alanı lejantına, 2562 ada 2 no'lu parsel kültür parkı lejantına, 1474 ada 4 no'lu parsel ise yol ve yeşil alan lejantına sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	35,550,000 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ÇERKEZKÖY	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çerkezköy / TEKİRDAĞ'da 17 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/15/2012
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)	
ARSA DEĞERİ	91,235,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - MİMARŞINAN	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çerkezköy / TEKİRDAĞ'da 17 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/30/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarşinan köyü, Bababurnu mevki, 3-5/1 pafta, 156,20 m2 yüzölçümlü tarla (trafo alanı) vasıflı 4009 no'lu parsel ile 1.754,31 m2 yüzölçümlü tarla (dini tesis alanı) vasıflı 4010 no'lu parsel
İMAR DURUMU	4009 no'lu parsel: Trafo alanı --- 4010 no'lu parsel: Dini tesis alanı
MEVCUT KULLANIM	4009 no'lu parsel üzerinde trafo yapısı bulunmakta olup 4010 no'lu parsel boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	140,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - GEBZE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gebze'de 35 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/26/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, 5777 ada 2 no'lu parsel, 5779 ada 1 no'lu parsel, 5787 ada 1 no'lu parsel, 5788 ada 2 no'lu parsel, 5794 ada 1 no'lu parsel, 5798 ada 2 no'lu parsel, 5800 ada 5 no'lu parsel, 5809 ada 1 no'lu parsel, 5810 ada 1 ve 4 no'lu parseller, 5811 ada 1 no'lu parsel, 5812 ada 1 no'lu parsel, 5813 ada 1 no'lu parsel, 5814 ada 1 no'lu parsel, 5815 ada 1 no'lu parsel, 5816 ada 1 no'lu parsel, 5820 ada 1 no'lu parsel, 5833 ada 1 no'lu parsel, 5838 ada 2 ve 3 no'lu parseller, 5842 ada 4, 5, 8, 9 ve 10 no'lu parseller, 5843 ada 1 no'lu parsel, 5844 ada 4 no'lu parsel, 5845 ada 4 no'lu parsel, 5851 ada 2 no'lu parsel, 5856 ada 1 no'lu parsel, 5860 ada 2 no'lu parsel, 5866 ada 1 no'lu parsel, 5873 ada 3 no'lu parsel, 5876 ada 4 no'lu parsel ve 5880 ada 5 no'lu parsel
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 HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	54,347,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - LÜLEBURGAZ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Lüleburgaz / KIRKLARELİ'nde 1 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/22/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu mevki, 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)	
ARSA DEĞERİ	83,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - CİDE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Cide / KASTAMONU'da 2 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/18/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya köyü, Harman Altı Mevkii, 1152.78 m2 yüzölçümlü 106 ada, 7 parsel ve Orta Göynük Mevkii, 9110,04 m2 yüzölçümlü 118 ada 8 parsel
İMAR DURUMU	Parseller köy yerleşik alanında kalmakta olup üzerlerinde Ayrık Nizam, 2 kat ve Emsal: 0,40 yapılaşma şartları ile konut yapılabilir.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	62,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ŞİŞLİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Şişli'de 1 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/19/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 23,30 m2 yüzölçümlü arsa vasfındaki 2 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Lejanti "adalar arası yüzen parsel" olup yapılaşma şartı bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	57,710 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ATAŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir'de 20 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 1864 ada 6 no'lu parsel 3331 ada - 4, 5,6 no'lu parseller, 3334 ada - 5 ve 8 no'lu parseller, 3382 ada - 2 parsel, 3384 ada- 4 parsel, 3385 ada - 1, 2, ve 5 no'lu parseller Barbaros Mahallesi, 2190 ada- 8 parsel, 2191 ada- 6 parsel, 2193 ada- 5 parsel, 2194 ada- 1 ve 7 no'lu parseller, 2195 ada- 3 parsel, 2684 ada- 10 parsel, 2686 ada - 5 parsel, 2693 ada- 5 parsel
İMAR DURUMU	
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	76,075,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ESENYURT	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Esenyur Hoşdere 8 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/7/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu toplam 8 adet parsel
İMAR DURUMU	704/1 T2 Ticaret Alanı 1,00
	704/2 T2 Ticaret Alanı 1,00
	701/2 T3 Ticaret Alanı 2,50
	701/3 T3 Ticaret Alanı 2,50
	700/3 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 2,25
	702/3 T2 Ticaret Alanı 1,00
	703/1 T2 Ticaret Alanı 1,00
	707/1 T3 Ticaret Alanı 2,50
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	131,725,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - FATİH	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Fatih Yedikule 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	7/24/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı Yedikule istasyon ve müştemilatı
İMAR DURUMU	30.12.2011 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup "Turizm + Kültür Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75" yapılaşma hakkına sahiptir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 4 Numaralı Kültür ve yenileme Kurulu komisyonunda onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde eski istasyon bakım binalar bulunmaktadır. (yapılar kullanılamaz durumdadır)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	67,915,000 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ANKARA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Ballıkuyumcu 91 adet parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/29/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Balı Kuyumcu Mahallesi'nde kayıtlı olan toplam 91 adet parsel
İMAR DURUMU	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 61959 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı 61960 1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanı 61961 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
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	308,300,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ATAŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ataşehir 3394 ada 1 parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/4/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada, 1 parsel
İMAR DURUMU	Ticaret Alanı, Emsal: 1,25 ve Hmax: 18,50 m
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş durumdadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	26,430,000 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir Hoşdere'de 27 adet parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/13/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu toplam 27 adet parsel
İMAR DURUMU	644/1 Sağlık Tesis Alanı 1,00
	644/3 İdari Tesis Alanı 1,00
	650/2 Konut Alanı 0,50
	652/1 Konut Alanı 0,50
	653/1 Konut Alanı 1,50
	648/1 Konut Alanı 2,00
	648/7 Konut Alanı 2,00
	649/1 Konut Alanı 2,00
	650/1 Konut Alanı 2,00
	651/1 Konut Alanı 2,00
	654/2 Konut Alanı 2,00
	656/2 Konut Alanı 2,00
	656/4 Konut Alanı 2,00
	657/2 Konut Alanı 2,00
	654/1 Ticaret Alanı 0,50
	656/1 Ticaret Alanı 0,50
	656/5 Ticaret Alanı 0,50
	657/1 Ticaret Alanı 0,50
	658/6 Ticaret Alanı 1,00
	658/2 Özel tem.eğ.önc.eğit.al 1,00
	658/3 Özel İlköğretim Tesis Alanı 1,00
	658/4 Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı 1,00
	658/5 Özel Sağlık Tesis Alanı 1,00
	647/2 Konut Alanı 1,50
	648/6 Konut Alanı 0,50
	649/3 Konut Alanı 0,50
	656/3 Rekreasyon Alanı 0,05
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	317,172,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir'de 44 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/20/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 44 adet parsel
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 HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	355,778,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir Kayabaşı 10 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/12/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahal- lesinde konumlu toplam 382.485,74 m2 yüzöl- çümlü 10 adet parsel
İMAR DURUMU	520 ada 1 parsel: Ticaret Alanı Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest 520 ada 2 parsel: Ticaret Alanı Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest 521 ada 10 parsel Ticaret Alanı Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest 525 ada 1 parsel: Ticaret Alanı Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest 525 ada 2 parsel: Konut Alanı Emsal: 1,70 Hmaks: Serbest 526 ada 2 parsel: Ticaret Alanı Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest 526 ada 3 parsel: Konut Alanı Emsal: 1,70 Hmaks: Serbest 528 ada 1 parsel: Ticaret Alanı Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest 528 ada 3 parsel: Ticaret Alanı Emsal: 2,00 Hmaks: Serbest 536 ada 3 parsel: Ticaret Alanı Emsal: 1,50 Hmaks: Serbest
MEVCUT KULLANIM	parseller boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	408,085,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - SARIYER	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sarıyer'de 12 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/3/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu parseller, 1790 ada 1, 3, 4 ve 5 no'lu parseller, 1791 ada 2, 3 ve 4 no'lu parseller
İMAR DURUMU	1789 ada 1 no'lu parsel teknik altyapı (Emsal: 1,00), 1789 ada 2, 4 ve 5 no'lu parseller ile 1790 ada 4 ve 1791 ada 2 no'lu parseller konut alanı (Emsal: 0,30), 1789 ada 3, 1790 ada 3 ve 1791 ada 3 no'lu parseller konut + ticaret alanı (Emsal: 0,80), 1791 ada 3 no'lu parsel özel temel eğitim öncesi eğitim alanı (Emsal: 1,00), 1790 ada 5 no'lu parsel dini tesis alanı (Emsal: 1,00), 1790 ada 1 no'lu parsel sağlık tesis alanı (Emsal: 1,00) imarlıdır.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	300,588,145 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - GAZİOSMANPAŞA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Gaziosmanpaşa'da 2 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Küçükköy mahallesi, 3525 ada 5 no'lu parsel ve 6784 ada 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	3525 ada 5 no'lu parsel ticaret + hizmet alanı (Emsal: 2,50) ve 6784 ada 1 no'lu parsel turizm + kültür alanı (Emsal: 2,50) imarlıdır.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	61,800,000 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir 7 adet parsel (246.054,47 m2)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/30/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 520 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 521 ada 10 no'lu parsel, 526 ada 2 no'lu parsel, 528 ada 1 ve 3 no'lu parseller ile 525 ada 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Tüm parseller: Ticaret alanı, Emsal: 2,00 ve H: Serbest
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	282.975.000,-TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Başakşehir Resneli Çiftliği 2 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/6/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, Resneli Çiftliği Mevkii, 173 adada kayıtlı 9.930,70 m ² yüzölçümlü arsa niteliğindeki 4 no'lu parsel ile 172 adada kayıtlı 9.656,70 m ² yüzölçümlü arsa niteliğindeki 3 no'lu parsel
İMAR DURUMU	172 ada 3 parsel; Bölge parkı, kısmen enerji nakil hattı güzergahından etkilenmektedir. 173 ada 4 parsel; Bölge parkı
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	2,890,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ÇANKAYA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Çankaya / ANKARA'DA 3 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/27/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Öncebeci Mahallesi, fidanlı bahçe niteliğindeki 125 m2 yüzölçümlü 2930 ada 20 no'lu parsel, arsa niteliğindeki 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 6 no'lu parsel ile arsa niteliğindeki 200 m2 yüzölçümlü 2941 ada 11 no'lu parsel
İMAR DURUMU	2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller yeşil alan imarlı, 2930 ada 20 no'lu parsel ise ticaret alanı ve 8 kat imarlıdır. 2930 ada 20 no'lu parsel ve bitişindeki 3 no'lu parsel kadastral olarak 21 no'lu parseli oluşturmuş olup henüz tapu kütüğünde tescilli yapılmamıştır.
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	495,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KONAK	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konak / İZMİR'de 1 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/19/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 285 pafta, 3169 ada, 6.810 m2 yüzölçümlü 236 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Turizm + Ticaret + Kültür alanı (TAKS: 0,45 ve Emsal: 3,50), kısmen de yol ve yeşil alan imarlıdır.
MEVCUT KULLANIM	Tır parkı olarak kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	8,685,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2A / ARSALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAKIRKÖY	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bakırköy 2 adet parsel
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	2/6/2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada, 5 ve 6 no'lu parseller
İMAR DURUMU	Bölge parkı
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	6,330,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Ada: 540, Parsel: 4, Alanı: 127.452 M², Vasfı: Arsa Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	540 Ada 4 Parsel Taks: 0.10, Kaks: 0.15 H: 2 Kat "Rekreasyon Alanı" Yapılanma Şartlarına Tabidir.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda Yapı Bulunmaktadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	23,350,480.92 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - MİMARŞINAN	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mimarsinan Kentplus Sitesi 198 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/12/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Köyü, 3568 parsel, 515 ada 1 parsel ve 516 ada 1 parsel, 198 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Konut + Ticaret Alanı Emsal = 2,00 Hmax: 30,50 m
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 198 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
198 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	50,202,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KÖRFEZKENT EVLERİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Körfezkent Evleri 1. Etap 464 adet daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/24/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1916 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 464 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (hmax): 30,50 m
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 462 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. 2 adet bağımsız bölümün ise henüz satışı gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
464 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	52,676,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - MİSSTANBUL	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Misstanbul Projesi 282 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/5/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, Karaahmetli Mevkiii, F21C17A1A pafta, 1296 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 37 adet bağımsız bölüm, F21C17A1A pafta, 1297 ada, 6 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 100 adet bağımsız bölüm ile F21C17A1A pafta, 1300 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 145 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal = 1,40
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 282 adet bağımsız bölümden 3 tanesinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup 279 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
282 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	118,507,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ATAŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Atarük Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Emlak Konut GYO A.Ş. Merkez Binası Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/20/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 257 ada 38 parsel üzerinde kayıtlı olan D+E+F Bloklarından oluşan 3 adet kargir bina ve arsası niteliğindeki ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan F Blok'un zemin katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm ile 1. normal katındaki 6 no'lu bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Ticaret + Konut alanı, Emsal: 3,80 ve Hmax: 45,50 m
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	13,185,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ATAĞENT	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Can Atakent Tesisleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/13/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 9846 ada 1 no'lu parsel ile 9850 ada 3 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 16 bağımsız bölüm no'lu yüzme havuzu ve idari binası
İMAR DURUMU	9846 ada 1 parsel: Lejanti: Sosyal Tesis + Spor Alanı, Yapılaşma Hakkı: Emsal: 1,00 9850 ada 3 parsel: Lejanti: Sosyal Tesis + Dükkan + Yüzme Havuzu Alanı
MEVCUT KULLANIM	Sosyal Tesis olarak kullanılmaktadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
TESİSİN TOPLAM DEĞERİ	3,000,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BURGAZKENT	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Burgazkent Sitesi 764 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/9/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu Mevkii, 1266/1, 1269/1, 1270/1 ve 1273/1 no'lu parseller üzerinde kayıtlı toplam 764 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Rapora konu gayrimenkuller; 05.07.2005 tasdik tarihli 23/105 sayılı Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49 ve 50 no'lu parsellere ait Uygulama İmar Plan'ında 1266 ada 1 parsel, 1269 ada 1 parsel ve 1273 ada 1 parsel Hmax = Serbest, Emsal (E)=1,20 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır. 1270 ada, 1 parsel ise Hmax= 6,50 m, Emsal (E) = 0,60 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 764 adet bağımsız bölümden 108 tanesinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup 656 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
88 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	91,669,500 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - SELİMPAŞA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Selimpaşa Konutları 805 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/19/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 675 ada, 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas 27 adet 7, 28 adet 4, 2 adet 2 katlı bina ve arsası üzerindeki 805 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal = 1,00 ve Hmax: 18,50
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 269 adet bağımsız bölümün henüz satışı gerçekleşmemiş olup, 536 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
805 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	103,308,500 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - MAVİŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mavişehir Pelikan Evleri 274 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/13/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25KIIIBC pafta, 26025 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 56 adet bağımsız bölüm ile 26LIVAD pafta, 26026 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 218 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal = 1,40 Hmax: serbest
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 56 adet bağımsız bölümün satışı henüz gerçekleşmemiş olup 218 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
274 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	91,980,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - SOYAK MAVİŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Soyak Mavişehir Projesi bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/8/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İzmir İli, Karşıyaka ilçesi, Şemikler köyü, 26029 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B3, B4, D5, D6, D7, D8 no'lu Bloklar 16'şar katlı, C5, C6 Bloklar 15'er katlı, D9 no'lu Blok 17 katlı betonarme apartmanlar bünyesindeki C6 Blok, 43 no'lu, D9 Blok, 73 no'lu ve 93 no'lu bağımsız bölümler
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal (E): 1,20 ve Hmax: Serbest
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadırlar
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ	910,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - DİDİM	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Didim / AYDIN'da 1 adet villa
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/12/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Aydın ili, Didim ilçesi, Didim Mahallesi, Koca-harip Mevkii, 13710 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli Kargir Altmış Sekiz Adet Dupleks Ev" vasıflı ana taşınmazda 25. Blok, 1 bağımsız bölüm numarlu dupleks mesken
İMAR DURUMU	İmar planları, Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	Dupleks mesken
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM DEĞERİ	230,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ATAÖY	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Novus Rezidans, Ataköy 5. Kısım, Beyaz Lale Sokak, No: 54, F Blok 3 ve 6 no'lu bağımsız bölümler
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/20/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 257 ada 38 parsel üzerinde kayıtlı olan D+E+F Bloklarından oluşan 3 adet kargir bina ve arsası niteliğindeki ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan F Blok'un zemin katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm ile 1. normal katındaki 6 no'lu bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Konut alanı, Emsal: 2,50
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ	1,705,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ÇORLU	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ergene Vadisi Projesi 526 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/15/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Değirmenköy Yolu Mevkii, 2563 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 526 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal = 2,00 Hmax: 36,50 m
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 526 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
526 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	91,980,000 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - SPRADON QUARTZ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Spradon Quartz Projesi 561 adet daire
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/26/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyü, 217 ada 1 no'lu parsel, 561 ada 1 no'lu parsel, 563 ada 1 no'lu parsel, 564 ada 1 no'lu parsel, üzerlerinde kayıtlı 561 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (hmax): Serbest
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 30 adet bağımsız bölümün henüz satışı gerçekleşmemiş olup 531 adet bağımsız bölümün ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
561 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	114,742,300 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KEÇİÖREN	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Keçiören / ANKARA'da bağ evi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/26/2012
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 üzerindeki bağ evi
İMAR DURUMU	Korunması gerekli kültür varlığı
MEVCUT KULLANIM	Bağ evi olarak kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM DEĞERİ	650,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2B / BİNALAR EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - DREAMCITY PROJESİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Dreamcity Projesi 88 adet bağımsız bölüm
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/12/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 291 ada 1 parsel ve 292 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 88 adet bağımsız bölüm
İMAR DURUMU	Konut Alanı Emsal = 1,15 Hmax: 30,50 m
MEVCUT KULLANIM	Rapor konusu 88 adet bağımsız bölümden 1 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup 87 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
88 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	15,023,000 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan Kayaşehir Merkez Avm Projesi Bünyesindeki 14 Adet Bağımsız Bölümün Aylık Kira Değeri Tespiti
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	1/23/2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-1
İMAR DURUMU	Söz Konusu Parsel 1/1000 Ölçekli "25.02.2010 Onay Tarihli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları İlavesi İle R.U.İ.P Plan Değişikliği" Kapsamında Ticaret Alanında Kalmakta Olup, E:1.50, Hmax:serbest Olmak Üzere Plan Notu Ve Yönetmelik Şartlarında Yapılaşmaya Haizdir.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler İşyeri Olarak Kullanıma Uygun Olup Taşınmazlarda İç Mekanlarda Hali Hazırda Dekorasyon Çalışmaları Devam Etmektedir. Dış Cepheler Projenin Tamamında Tamamlanmış Durumda Olup, Çevre Düzenlemesi Tamamlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	11,000.00 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - SULTANBEYLİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sultanbeyli konut projeleri
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/13/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 192 ada, 5 no'lu parsel ve 205 ada 1 no'lu parsel ile Battalgazi Mahallesi, 369 ada 1 no'lu parsel ve 370 ada 1 no'lu parsel
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Emsal: 1,01
MEVCUT KULLANIM	Proje inşaatına henüz başlamamıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	17,365,000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	18,375,000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	69,230,000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	69,230,000 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KÜÇÜKÇEKMECE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Küçükçekmece Halkalı 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10/4/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Ada: 851, Parsel: 4, Alanı:178.002,04 M², Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ada: 851, Parsel: 5, Alanı:15.691,72 M², Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	851 Ada 4 Parsel 1/1000 Ölçekli 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 Tasdik Tarihli 851 Ada 1 Parcele Ait Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatında Ayrık Nizam E=1,65 H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Konut Alanı'nda Kalmaktadır. 851 Ada 5 Parsel 1/1000 Ölçekli 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 Tasdik Tarihli 851 Ada 1 Parcele Ait Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatında Ayrık Nizam E=2,20 H=Serbest Yapılaşma Koşuluna Sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	851 Ada 4 Parsel Üzerindeki Bloklar İçin Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmıştır. 851 Ada 5 Parsel Parsel Üzerindeki Hastane Bloğunun İnşaatı Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİF)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	254,940,232.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	800,571,831.60 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	880,681,255.88 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	264,205,058.02 TL
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	9,699,187.20 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KÜÇÜKÇEKMECE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Küçükçekmece Halkalı 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10/4/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Ada: 851, Parsel: 4, Alanı: 178.002,04 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ada: 851, Parsel: 5, Alanı: 15.691,72 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	851 Ada 4 Parsel 1/1000 Ölçekli 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 Tasdik Tarihli 851 Ada 1 Parcele Ait Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatında Ayrık Nizam E=1,65 H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Konut Alanı'nda Kalmaktadır. 851 Ada 5 Parsel 1/1000 Ölçekli 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 Tasdik Tarihli 851 Ada 1 Parcele Ait Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatında Ayrık Nizam E=2,20 H=Serbest Yapılaşma Koşuluna Sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	851 Ada 4 Parsel Üzerindeki Bloklar İçin Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmıştır. 851 Ada 5 Parsel Parsel Üzerindeki Hastane Bloğunun İnşaatı Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	254,940,232.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	800,571,831.60 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	880,681,255.88 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	264,205,058.02 TL
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	89,356,200.00 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ALEMDAĞ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Alemdağ Emlak Konutları İnşaatları İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenlemeleri İşleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/27/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-1 Ve Ek-4
İMAR DURUMU	526 Ada 1 Parsel E=2.00 Hmax=Serbest Ge- lişme Konut Alanı, 526 Ada 2 Parsel E= 0.28, Hmax=6.50 Havza içi Konut Alanı, 526 Ada 3 Par- sel E=0.28, Hmax= 6.50 Havza içi Konut Alanı, 526 Ada 4 Parsel Kaks=0.36 Dini Tesis Alanı, 527 Ada 1 Parsel Kısmen E=1.00 Hmax=15.50 İrti- falı, Kısmen E=0.36 İmarlı İlköğretim Tesis Alanı Yapılaşma Koşuluna Sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle İnşaatı Ta- mamlanmamıştır. Projenin Tamamlanması İçin 27.11.2012 Tarihli Yeni Bir İhale Düzenlenmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1194 ADET BAĞIM- SIZ BÖLÜM İÇİN)	57,934,142.62 Tl
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1194 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	162,353,729.96 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	201,421,797.79 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	264,205,058.02 TL
1194 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAM- LANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAH- TAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	188,166,174.00 Tl

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - TUZLA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 1.Kısım Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü , Parsel: 4331, Alanı:2.666,27 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortak- lığı Anonim Şirketi İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü , Ada:8891 , Parsel: 1, Alanı:46.098,19 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortak- lığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	4331 No'lu Parsel Ve 8891 Ada 1 No'lu Parsel 10.05.2010 Tasdik Tarihli 1/100 Ölçekli Aydınlı Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planında ; Hmax=Serbest , E=1.75 Konut Alanında Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parseller Üzerinde İnşaa Faaliyet Devam Et- mektedir.
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 DEĞERİ	73,254,592.07 TL
674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLAN- MASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	69,902,760.48 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ÜSKÜDAR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Üsküdar Burhaniye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/26/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, Ada: 1326, Parsel: 60, Alanı:49.598,69 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	08.01.2012 T.T.Li Burhaniye Mahallesi 218 Pafta 1326 Ada 56-60-61 Sayılı Parsellere Ait 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında; Kısmen Hmax=9,50M.(3 Kat) Yükseklikte Taks: 0,13, Konut Alanında, Kısmen Hmax=9,50M.(3 Kat) Yükseklikte Taks: 0,15 Yönetici Merkez Alanında, Kısmen Dini Tesis Alanında, Kısmen De Yol Alanında Kalmakta Olup, 1/1000 Ölçekli Plan Yapılmadan Uygulama Yapılamaz. Uygulama İlçe Belediyesince Ve İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılacaktır. Açıklanmayan Hususlarda 11.07.2005 T.T.Li Ve 1/5000 Ölçekli Küçük Ve Büyük Çamlica Doğal Ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Ve İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir. Belediyeden Alınan Bilgiye Göre 1326 Ada 60 Parsel 1/5000 Ölçekli Planda Taks: 0,13 Kısmen Konut, Kısmen Yol Alanında Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda İnşaat Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	151,276,004.50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	331,366,037.70 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	451,426,059.84 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE 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

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - TUZLA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla Emlak Konutları 1.Etap 2.Kısım Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-1 Ve Ek-5
İMAR DURUMU	8890 Ada 1 No'lu Parsel 10.05.2010 Tasdik Tarihli 1/100 Ölçekli Aydınli Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planında ; Hmax=Serbest , E=1.75 Konut Alanında Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde İnşaaı Faaliyet Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	53,230,881.20 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	168,618,345.29 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	182,879,717.25 TL
1683 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	175,714,194.30 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - AVCILAR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Avcılar İspartakule 3. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, Ada: 520, Parsel: 2, Alanı:32.992,19 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ada: 521, Parsel: 1, Alanı:55.021,44 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ada: 522, Parsel: 3, Alanı:28.469,72 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	17.10.2012 Tarihinde Avcılar Belediyesi'nden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ;520 Ada 2 Parsel İle 521 Ada 1 Parsel Taşınmaz 1/1000 Ölçekli 07.12.2007 Tasdik Tarihli Tahtakale Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=1.50, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Konut Alanı'nda Kalmaktadır. 522 Ada 3 Parsel 1/1000 Ölçekli 07.12.2007 Tasdik Tarihli Tahtakale Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=2.00, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Ticaret Alanı'nda Kalmaktadır. Ancak, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 Tarih Ve 8552 Sayılı Yazısında; 08.09.2012 Tarih Ve 28405 Sayılı Resmi Gazete'de Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 13.08.2012 Tarih Ve 2012/3573 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle İspartakule Toplu Konut Alanı'nı Da Kapsayan Alan Yeni Yerleşim Alanı-Rezerv Yapı Alanı Olarak Belirtilindiği, Bu İtibar İle; İspartakule Toplu Konut Alanı'na İlişkin Sorunların Giderilerek Rezerv Yapı Alanı Olarak Düzenlenebilmesi Amacıyla Plan Tadilatı Çalışmalarına Başlanılmış Olup, Bu Kapsamda Üçüncü Kişilerin Mağduriyetine Sebep Verilmemesi İçin Yeni İnşaat Ruhsatı Düzenlenmemesi İstenildiğinden Şu An İtibarı İle Söz Konusu Bölgeye Ve Yukarıda Yazılı Parsellere Yeni Ruhsat Düzenlenmesi Yapılamamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda İnşaat Devam Etmektedir. 522 Ada 3 Parselde Ruhsat Alınmamış Olup Herhangi Bir Çalışma Bulunmamaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	120,753,808.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	217,700,727.47 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (01.09.2010 TARİHLİ SÖZLEŞME KAPSAMINDA SATIŞI ÖNCEDEN GERÇEKLEŞMİŞ 205 ADET ÜNİTE HARİÇ HESAPLANMIŞ DEĞERDİR)	351,869,647.52 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (01.09.2010 TARİHLİ SÖZLEŞME KAPSAMINDA SATIŞI ÖNCEDEN GERÇEKLEŞMİŞ 205 ADET ÜNİTE HARİÇ HESAPLANMIŞ DEĞERDİR)	225,713,029.92 TL
1188 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	238,047,696.34 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ATAŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısım 4.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/5/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-1 - 5
İMAR DURUMU	3328 Ada 5 No.Lu Parsel E=2,00 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Ticaret Alanı", 3333 Ada 3 No.Lu, 3346 Ada 1 No.Lu Ve 3347 Ada 1 No.Lu Parseller E=2,07 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Konut Alanı", 3348 Ada 1 No.Lu Parsel E=0,80 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Konut Alanı" Olarak Planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	İnşaatı Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (EMLAK KONUT GYOA.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	184,519,558.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (EMLAK KONUT GYOA.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	538,595,702.14 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1,011,750,690.83 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	446,687,930.00 TL
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	13,530,379.15 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - HALKALI	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Küçükçekmece Halkalı 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Ada: 648, Parsel: 2, Alanı:36.625,58 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	Taşınmaz 1/1000 Ölçekli 07.11.2010 Tasdik Tarihli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=1;75 H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Ticaret Alanı'nda Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda İnşaat Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	58,600,928.00 Tl
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	156,105,658.56 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	180,481,841.21 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	63,189,126.26 Tl
599 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	178,952,972.45 Tl

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir İkitelli Ayazma 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/26/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-4
İMAR DURUMU	1342 Ada 1 Parsel ; E=2.00 , H=Serbest Olmak Üzere " Konut Alanı " Olarak , 1343 Ada 1 Parsel ; E=1.50 , H=Serbest Olmak Üzere " Konut Alanı " Olarak Planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Parseller Üzerinde İnşaaı Faaliyet Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (3149 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	272,484,982.20 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	858,549,536.96 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1,023,599,310.93 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE 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

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - MAVİŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Park Yaşam Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-4
İMAR DURUMU	Karşıyaka Belediyesi'nden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ; 9803 Ada 2 Parsel, 26032 Ada 1 Parsel 06.06.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftasında Emsal: 2.00, H: Serbest Ticaret Alanında Kalmaktadır. 25259 Ada 4 Parsel 06.06.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftasında Emsal: 2.20, H: Serbest Konut Alanında Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda İnşaat Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	48,903,272.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	116,820,409.57 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
328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	135,357,067.10 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - SULTANGAZİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/24/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Eski Habipler Mahallesi, Ada: 1562, Parsel: 11, Alanı:165.326,57 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	1562 Ada 11 Parsel16.05.2010 Takdik Tarihli Toplu 1562 Ada 2-3-9 Parseller Ve Yakın Çevresi Toplu Konut Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Planda; Kısmen E: 2,20 , Maks H: 180 M. Ayrık Nizam “ Özel Koşullu Ticaret Alanı”Nda, Kısmen Yeşil Alanda Kısmen De Yol Alanında Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde İnşaat Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	454,648,067.50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	597,515,982.64 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1,434,760,106.72 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	459,134,210.16 TL
2687 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	1,024,038,057.76 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - AVCILAR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Avcılar İspartakule 1. Bölge 4. Kısım. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, Ada: 527 Parsel: 1, Alanı:24.506,00 M², Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İMAR DURUMU	17.10.2012 Tarihinde Avcılar Belediyesi'nden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ; 527 Ada 1 Parsel1/1000 Ölçekli 07.12.2007 Tasdik Tarihli Tahtakale Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=2.00, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Ticaret Alanı'nda Kalmaktadır. Ancak, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 Tarih Ve 8552 Sayılı Yazısında; 08.09.2012 Tarih Ve 28405 Sayılı Resmi Gazete'de Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 13.08.2012 Tarih Ve 2012/3573 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle İspartakule Toplu Konut Alanı'nı Da Kapsayan Alan Yeni Yerleşim Alanı-Rezerv Yapı Alanı Olarak Belirtilildiği, Bu İtibar İle; İspartakule Toplu Konut Alanı'na İlişkin Sorunların Giderilerek Rezerv Yapı Alanı Olarak Düzenlenebilmesi Amacıyla Plan Tadilatı Çalışmalarına Başlanılmış Olup, Bu Kapsamda Üçüncü Kişilerin Mağduriyetine Sebep Verilmemesi İçin Yeni İnşaat Ruhsatı Düzenlenmemesi İstenildiğinden Şu An İtibarı İle Söz Konusu Bölgeye Ve Yukarıda Yazılı Parsellere Yeni Ruhsat Düzenlenmesi Yapılamamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda İnşaat Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	26,956,600.00 Tl
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	41,121,601.13 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	89,186,405.98 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE 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



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/21/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-1 Ve Ek-5
İMAR DURUMU	18.06.2003 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli "Bahçeşehir Sivast-Yeşiltepe Mevkii Dereköy Çiftliği Mevkii İlave Uygulama İmar Planı" Kapsamında Ticaret+Konut Alanında Kalmakta Olup, Ticaret+Büro+Konaklama Hizmetleri İçin E:0,50, Konut İçin E:1,50 Olmak Üzere Plan Notu Ve Yönetmelik Şartlarında Yapılaşmaya Haizdir.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde İnşaa Faaliyet Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	56,997,396.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	132,684,641.75 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	193,822,703.73 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE 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

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - AVCILAR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Avcılar İspartakule 1. Bölge 5. Kısım. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/20/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, Ada: 525 Parsel: 2, Alanı: 15.103,39 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İMAR DURUMU	17.10.2012 Tarihinde Avcılar Belediyesi'nden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ; 525 Ada 2 Parsel1/1000 Ölçekli 07.12.2007 Tasdik Tarihli Tahtakale Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=2.00, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Ticaret Alanı'nda Kalmaktadır. Ancak, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 Tarih Ve 8552 Sayılı Yazısında; 08.09.2012 Tarih Ve 28405 Sayılı Resmi Gazete'de Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 13.08.2012 Tarih Ve 2012/3573 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle İspartakule Toplu Konut Alanı'nı Da Kapsayan Alan Yeni Yerleşim Alanı-Rezerv Yapı Alanı Olarak Belirtildiği, Bu İtibar İle; İspartakule Toplu Konut Alanı'na İlişkin Sorunların Giderilerek Rezerv Yapı Alanı Olarak Düzenlenebilmesi Amacıyla Plan Tadilatı Çalışmalarına Başlanılmış Olup, Bu Kapsamda Üçüncü Kişilerin Mağduriyetine Sebep Verilmemesi İçin Yeni İnşaat Ruhsatı Düzenlenmemesi İstenildiğinden Şu An İtibarı İle Söz Konusu Bölgeye Ve Yukarıda Yazılı Parsellere Yeni Ruhsat Düzenlenmesi Yapılamamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda İnşaat Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	16,613,729.00 Tl
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	22,834,036.62 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	53,399,748.08 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE 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



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - ŞİŞLİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Ada: 1199, Parsel: 230, Alanı:22.059,51 M ² , Vasfı: Maa Müştemilat Likör Fabrikası, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	1199 Ada 230 Parsel E: 3,00 H:serbest " Ticaret Alanı", Yapılanma Şartlarına Tabidir.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda Yapı Bulunmakla Beraber Daha Sonra Kaldırılmak Üzere Çelik Konstrüksiyon Satış Ofisi Yapılmıştır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	397,071,180.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	419,470,213.65 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	957,047,021.30 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	478,523,510.65 TL
1038 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	865,748,945.10 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İZMİR MAVİŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-4
İMAR DURUMU	25695 Ada 2 Parsel, 25696 Ada 1 Parsel 1/1000 Ölçekli 17.09.2012 Tasdik Tarihli 14618 Sayılı Mavişehir Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Veya Blok Nizam E=1.20, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Konut Alanı'nda Kalmaktadır. 26023 Ada 3 Parsel 1/1000 Ölçekli 17.09.2012 Tasdik Tarihli 14618 Sayılı Mavişehir Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Veya Blok Nizam E=1.50, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Konut Alanı'nda Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler Konut Olarak Kullanıma Uygun Olup Halihazırda Bazı Daireler Kullanılmakta Bazı Daireler Boş Durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (540 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	94,035,483.18 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (540 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	204,829,337.92 TL
PROJENİN TAMAMLANMA-SI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (SÖZLEŞME KAPSAMINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	286,610,355.98 TL
540 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	206,806,101.72 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Ayazma 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, Ada: 1306, Parsel: 1, Alanı:81.910,14 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	1306 Ada 1 Parsel E: 2, H:serbest "Ticaret+Hizmet Alanı", Yapılanma Şartlarına Tabidir.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda Yapı Bulunmaktadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	86,005,647.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	88,305,647.00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	363,964,114.50 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	94,630,669.77 TL
1543 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	341,021,801.99 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Küçükçekmece Halkalı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşii
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Ada: 800, Parsel: 11, Alanı:30.294,51M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	Taşınmaz 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında E=1;75 H=Serbest Ticaret Alanında Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda Yapı Bulunmaktadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	47,865,325.80 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	50,865,325.80 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA 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

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Şişli Ayazağa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/24/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Ada: 10622, Parsel: 1, Alanı: 201.623,32 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	10622 Ada 1 Parsel E: 2,20 H: serbest " Konut Alanı", Yapılanma Şartlarına Tabidir.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda Yapı Bulunmaktadır
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 DEĞERİ	3,434,401,862.22 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE 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

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL DOĞU ATAŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Doğu Ataşehir Bölgesi 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/19/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Pafta: 243-249, Ada: 3386, Parsel: 1, Alanı: 99.108,08 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	Taşınmaz 06.12.2011 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İçerisinde, Kaks=1.50, Hmax=Serbest Yapılanma Şartlarında Ticaret Alanı İçerisinde Kalmakta Olup Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Yapılması Planlanan Yapıların İnşaatına Başlanmıştır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	426,164,744.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	494,800,174.68 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	1,188,780,640.40 TL
1595 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	694,005,504.00 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL ÜMRANİYE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/6/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ada: 3317, Parsel: 5, Alanı:20.714,48 M², Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul Finansı Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "T1" Lejantlı Ticaret Alanında Kalmaktadır. Yapılaşma Koşulları Kaks=2,50, Hmax= Serbest Olarak Tanımlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda İnşaat Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	94,043,739.20 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	161,696,375.22 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	364,654,283.27 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	136,765,421.66 TL
518 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	339,054,853.66 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Halkalı 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-4
İMAR DURUMU	844 Ada 2 No'lu Parsel Ve 844 Ada 3 No'lu Parsel E=1,25 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Konut Alanı", 478 Ada 8 No'lu Ve 478 Ada 9 No'lu Parsel E=1,50 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Ticaret Alanı", Olarak Planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler Konut Ve Dükkan Kullanımına Uygun Olup Bir Kısmı Tamamlanmış Durumda İken Bir Kısmının İnşaatı Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1839 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	91,764,166.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	175,133,097.72 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
1839 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	330,834,313.63 TL

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısım 4.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-4
İMAR DURUMU	3328 Ada 5 No.Lu Parsel E=2,00 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Ticaret Alanı", 3333 Ada 3 No.Lu, 3346 Ada 1 No.Lu Ve 3347 Ada 1 No.Lu Parseller E=2,07 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Konut Alanı", 3348 Ada 1 No.Lu Parsel E=0,80 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Konut Alanı" Olarak Planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	İnşaatı Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (EMLAK KONUT GYOA.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	184,519,558.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (EMLAK KONUT GYOA.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	538,595,702.14 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
1034 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	593,599,888.83 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Küçükçekmece Halkalı 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11/21/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-1 Ve Ek-4
İMAR DURUMU	851 Ada 4 Parsel 1/1000 Ölçekli 18.05.2012-20.01.2008-28.05.2010 Tasdik Tarihli 851 Ada 1 Parcele Ait Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı Tadilatında Ayrık Nizam E=1,65 H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Konut Alanı'nda Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümlerin Büyük Bir Bölümü Hali Hazırda Kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
366 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	138,511,118.40 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ -İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/26/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-4
İMAR DURUMU	Taşınmazların Bulunduğu Parsel 18.01.2001 Tt.'Li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta , 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim İmar Planı'nda Yer Almakta Olup 2445 Ada 2 Parsel Maks. Taks:0.25, Kaks:2.77, H:serbest İrtifalı, Konut Alanında, 2446 Ada 2 Parsel Maks. Taks:0.60, Kaks:1.80, H:serbest İrtifalı, Ticaret Alanında,Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	2445 Ada 2 Parsel'de Bulunan Bağımsız Bölümler İnşaat Halindedir.2446 Ada 2 Parsel'de Halihazırda Satış Ofisi Bulunmakta Olup İnşaata Başlanmamıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSELDEKİ 368 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2446 ADA 2 PARSEL İÇİN)	86,605,861.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (2445 ADA 2 PARSELDEKİ 368 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2446 ADA 2 PARSEL İÇİN)	191,262,528.61 TL
PROJENİN TAMAMLANMA-SI 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
383 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	282,248,547.97 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL ATAŞEHİR BATI	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1.Kısım 4.Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/5/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-1 - 5
İMAR DURUMU	3328 Ada 5 No.Lu Parsel E=2,00 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Ticaret Alanı", 3333 Ada 3 No.Lu, 3346 Ada 1 No.Lu Ve 3347 Ada 1 No.Lu Parseller E=2,07 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Konut Alanı", 3348 Ada 1 No.Lu Parsel E=0,80 H=Serbest Yapılaşma Koşulları İle "Konut Alanı" Olarak Planlanmıştır..
MEVCUT KULLANIM	İnşaatı Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	184,519,558.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	538,595,702.14 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
1034 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	593,599,888.83 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL TUZLA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla 2.Etap 1.Bölge Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/7/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	1-İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, Ada: 103, Parsel: 1, Alanı: 45.052,69M ² , Vasfı: Arsa, Kat İrtifaklı Olup Mülkiyet Listesi Ektedir 2-İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, Pafta: G22b12d4a, Ada: 103, Parsel: 4, Alanı: 14.363,04 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 3-İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, Pafta: G22b12d4a, Ada: 104, Parsel: 1, Alanı: 58.772,51 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 4-İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, Ada: 104, Parsel: 2, Alanı: 7.130,52 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	104 Ada 1 Parsel İle 103 Ada 1 Parsel Nolu Taşınmazlar; 31.05.2010 Tasdik Tarihli Aydıntepe Mahallesi Gecekondu Önleme Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" İçerisinde Kalmaktadır. İnşaat Nizamı Emsal= 1.75, Hmax= Serbest Yapılanma Şartlarına Tabidir. 104 Ada 2 Parsel Nolu Taşınmaz Aynı Planda "Ticaret Alanı" İçerisinde Kalmaktadır. İnşaat Nizamı Emsal= 2,00, Hmax=Serbest Yapılanma Şartlarına Tabidir. 103 Ada 4 Parsel Nolu Taşınmaz 20.01.2011 Tasdik Tarihli Aydıntepe Gecekondu Önleme Uygulama İmar Planı Tadilatında, "Konut Alanı" İçerisinde Kalmaktadır. İnşaat Nizamı Emsal= 1.75, Hmax= Serbest Yapılanma Şartlarına Tabidir.
MEVCUT KULLANIM	Tüm Parseller İçin Yapı Ruhsatı Alınmış Olup İnşaat Faaliyetleri Başlamıştır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	93,983,970.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş.'YE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	156,756,723.67 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	512,468,994.46 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE 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

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL TUZLA	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla 2.Etap 2.Bölge Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/20/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, Pafta: G22b12d1d, Ada: 101, Parsel: 4, Alanı: 72.044,46 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, Pafta: G22b12d4a, Ada: 102, Parsel: 1, Alanı: 47.964,65 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, Pafta: G22b11c3b, Ada: 105, Parsel: 3, Alanı: 5.057,68 M ² , Vasfı: Arsa, Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İMAR DURUMU	Taşınmaz 31.05.2010 Tasdik Tarihli Aydıntepe Gecekondu Önleme Uygulama İmar Planında, 101 Ada 4 Parsel İle 102 Ada 1 Parsel "Konut Alanı" İçerisinde Kalmaktadır. Emsal= 1.75, Hmax= Serbest Yapılanma Şartlarına Tabidir. 105 Ada 3 (Eski 105 Ada 1 Ve 2) Parsel İse Aynı Plan Kapsamında "Özel İlköğretim Ve Ortaöğretim Tesisi Alanı" İçerisinde Kalmaktadır. Emsal 2.00, Hmax=Serbest Yapılaşma Şartlarına Tabidir.
MEVCUT KULLANIM	Parseller Üzerinde Yapılması Planlanan Yapıların Büyük Bölümünün İnşaatına Başlanmıştır. 105 Ada 3 Parsel İçin Henüz Yapı Ruhsatı Alınmamıştır. Tevhit Öncesi Parseller Olan 105 Ada 1 Ve 105 Ada 2 Parseller İçin Düzenlenmiş Yapı Ruhsatları Mevcuttur.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	90,523,835.90 Tl
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	160,561,054.95 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
2649 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	426,606,122.08 Tl

**VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ**
EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL BAŞAKŞEHİR	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Kayabaşı 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU	Taşınmazların Bulunduğu Parsel 1/1000 Ölçekli "25.02.2010 Onay Tarihli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları İlavesi ile R.U.İ.P. Plan Değişikliği" Kapsamında Ticaret Alanında Kalmakta Olup, E: 1.50, H Maks:serbest Olmak Üzere Plan Notu Ve Yönetmelik Şartlarında Yapılaşmaya Haizdir.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler Dükkan Olarak Kullanıma Uygun Olup Çoğunlukla Boş Durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	621,215.00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	3,005,689.00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	121,921,387.00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	39,018,561.88 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bağçeşehir İspartakule 2.Bölge 4.Kısım Gelir Paylaşımı İşİ" İspartakule'de Avrupa Konutları İspartakule-3 Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/20/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-4
İMAR DURUMU	17.10.2012 Tarihinde Avcılar Belediyesi'nden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ; 545 Ada 2 Parsel1/1000 Ölçekli 07.12.2007 Tasdik Tarihli Tahtakale Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=2.00, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda Ticaret Alanı'nda Kalmaktadır. Ancak, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 Tarih Ve 8552 Sayılı Yazısında; 08.09.2012 Tarih Ve 28405 Sayılı Resmi Gazete'de Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 13.08.2012 Tarih Ve 2012/3573 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle İspartakule Toplu Konut Alanı'nı Da Kapsayan Alan Yeni Yerleşim Alanı-Rezerv Yapı Alanı Olarak Belirtilildiği, Bu İtibar İle; İspartakule Toplu Konut Alanı'na İlişkin Sorunların Giderilerek Rezerv Yapı Alanı Olarak Düzenlenebilmesi Amacıyla Plan Tadilatı Çalışmalarına Başlanılmış Olup, Bu Kapsamda Üçüncü Kişilerin Mağduriyetine Sebep Verilmemesi İçin Yeni İnşaat Ruhsatı Düzenlenmemesi İstenildiğinden Şu An İtibarı İle Söz Konusu Bölgeye Ve Yukarıda Yazılı Parsellere Yeni Ruhsat Düzenlenmesi Yapılamamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümün İnşaatı Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	9,235,579.05 Tl
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	11,753,471.25 Tl
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	153,689,099.90 Tl
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	53,791,184.97 Tl
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERİ	15,671,295.00 Tl



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL AVCILAR ISPARTAKULE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Avcılar Ispartakule 2. Bölge 3. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/21/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-1 Ve Ek-5
İMAR DURUMU	17.10.2012 Tarihinde Avcılar Belediye-si'nden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ; 543 Ada 1 Parsel1/1000 Ölçekli 07.12.2007 Tas-dik Tarihli Tahtakale Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=2.00, H=Serbest Yapı-laşma Koşulunda Ticaret Alanı'nda Kalmaktadır. Ancak, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 Tarih Ve 8552 Sayılı Yazısında; 08.09.2012 Tarih Ve 28405 Sayılı Resmi Gazete'de Yayınlanarak Yü-rürlüğe Giren 13.08.2012 Tarih Ve 2012/3573 Sayılı Ba-kanlar Kurulu Kararı İle Ispartakule Toplu Konut Alanı'nı Da Kapsayan Alan Yeni Yerleşim Alanı-Rezerv Yapı Alanı Olarak Belirtilildiği, Bu İtibar İle; Ispartakule Toplu Konut Alanı'na İlişkin Sorunların Giderilerek Rezerv Yapı Alanı Olarak Düzenlenebilmesi Amacıyla Plan Tadilatı Çalış-malarına Başlanılmış Olup, Bu Kapsamda Üçüncü Kiş-lerin Mağduriyetine Sebep Verilmemesi İçin Yeni İnşaat Ruhsatı Düzenlenmemesi İstenildiğinden Şu An İtibarı İle Söz Konusu Bölgeye Ve Yukarıda Yazılı Parsellere Yeni Ruhsat Düzenlenmesi Yapılamamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Parsel Üzerinde Hali Hazırda İnşaat Devam Etmektedir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (803 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	77,447,337.53 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (803 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	219,895,944.60 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURU-MUNDAKİ DEĞERİ	274,274,874.42 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİN-DE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİ-NE DÜŞEN DEĞER	91,546,096.21 TL
803 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TA-MAMLANMASI DURUMUNDAKİ BU-GÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞER-LERİNİN TOPLAMI	228,107,560.00 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ISPARTAKULE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2.Bölge 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/14/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-3
İMAR DURUMU	17.10.2012 Tarihinde Avcılar Belediye-si'nden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ; 546 Ada 3 Parsel1/1000 Ölçekli 07.12.2007 Tasdik Tarihli Tahtakale Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=1.50, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda "Konut" Alanı'nda Kalmaktadır. Ancak, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 Tarih Ve 8552 Sayılı Yazısında; 08.09.2012 Tarih Ve 28405 Sayılı Resmi Gazete'de Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 13.08.2012 Tarih Ve 2012/3573 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle İspartakule Toplu Konut Alanı'nı Da Kapsayan Alan Yeni Yerleşim Alanı-Rezerv Yapı Alanı Olarak Belirtilindiği, Bu İtibar İle; İspartakule Toplu Konut Alanı'na İlişkin Sorunların Giderilerek Rezerv Yapı Alanı Olarak Düzenlenebilmesi Amacıyla Plan Tadilatı Çalışmalarına Başlanılmış Olup, Bu Kapsamda Üçüncü Kişilerin Mağduriyetine Sebep Verilmemesi İçin Yeni İnşaat Ruhsatı Düzenlenmemesi İstenildiğinden Şu An İtibarı İle Söz Konusu Bölgeye Ve Yukarıda Yazılı Parsellere Yeni Ruhsat Düzenlenmesi Yapılamamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler Konut Olarak Kullanıma Uygun Olup Hali Hazırda Boş Durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	1,445,000.00 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ

EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Bağçeşehir İspartakule 2.Bölge 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/13/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-1 Ve Ek-4
İMAR DURUMU	17.10.2012 Tarihinde Avcılar Belediyesi'sinden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ; 548 Ada 1 Parsel1/1000 Ölçekli 07.12.2007 Tasdik Tarihli Tahtakale Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=1.50, H=Serbest Yapılaşma Koşulunda "Konut" Alanı'nda Kalmaktadır. Ancak, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 Tarih Ve 8552 Sayılı Yazısında; 08.09.2012 Tarih Ve 28405 Sayılı Resmi Gazete'de Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 13.08.2012 Tarih Ve 2012/3573 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle İspartakule Toplu Konut Alanı'nı Da Kapsayan Alan Yeni Yerleşim Alanı-Rezerv Yapı Alanı Olarak Belirtilildiği, Bu İtibar İle; İspartakule Toplu Konut Alanı'na İlişkin Sorunların Giderilerek Rezerv Yapı Alanı Olarak Düzenlenebilmesi Amacıyla Plan Tadilatı Çalışmalarına Başlanılmış Olup, Bu Kapsamda Üçüncü Kişilerin Mağduriyetine Sebep Verilmemesi İçin Yeni İnşaat Ruhsatı Düzenlenmemesi İstenildiğinden Şu An İtibarı İle Söz Konusu Bölgeye Ve Yukarıda Yazılı Parsellere Yeni Ruhsat Düzenlenmesi Yapılamamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler Konut Olarak Kullanıma Uygun Olup Hali Hazırda Boş Durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
89 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	21,115,000.00 TL

VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/26/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-4
İMAR DURUMU	Taşınmazların Bulunduğu Parsel18.01.2001 Tt.'Li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta , 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim İmar Planı'nda Yer Almakta Olup 3382 Ada 1 Parsel Maks. Taks:0.25, Kaks:2.24, H:serbest İrtifalı, Konut Alanında Kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	3382 Ada 1 Parsel'de Bulunan Bağımsız Bölümlerin Büyük Bir Bölümü Hali Hazırda Kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	15,152,586.00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KOCAELİ KÖRFEZKENT	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/23/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-4
İMAR DURUMU	15.11.2012 Tarihinde Körfez Belediyesi'nden Alınan Yazılı İmar Durumuna Göre ; 1920 Ada 2 Numaralı Parsel1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Toplu Konut Alanında Kamakta Olup E=1.50, Hmax=30.50 M.' Dir.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler Konut Olarak Kullanıma Uygun Olup Hali Hazırda Bazı Bağımsız Bölümler Kullanılmakta, Bazıları İse Boş Durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
791 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	89,234,547.23 TL



VARLIKLARIN EKSPERTİZ RAPORLARI ÖZETİ EK-2C / PROJELER EKSPERTİZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/20/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. 2.1(Tapu Kayıtları) Ve Ek-3
İMAR DURUMU	1267 Ada 1 Parsel Numaralı Ana Gayrimenkul Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49 Ve 50 No'lu Parsellere Ait 07.05.2005 Tasdik Tarihli Uygulama İmar Planı'nda E=1.50 Ve H=9.50 Yapılaşma Koşullarında " Ticaret Alanı " Olarak Planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler İşyeri Olarak Kullanıma Uygun Olup Bir Kısım Bu Fonksiyona Uygun Kullanılmakta Olup Bir Kısım Boş Durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
791 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	3,733,451.64 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ - KOCAELİ GEBZE	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli Gebze 1. Etap Emlak Konutları İnşaatları İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İşleri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12/31/2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Ek-1 Ve Ek-4
İMAR DURUMU	Toki Tarafından Hazırlanan 13.01.2009 Tarih Ve 205 Sayılı Kararı İle Onaylanan 1/1000 Ölçekli Kocaeli-Gebze Kirazpınar Mahallesi Sultanorhan Revizyon Uygulama İmar Planına Göre E=1.00 Yapılaşma Koşullarında Konut Alanı Olarak Planlanmıştır
MEVCUT KULLANIM	Bağımsız Bölümler Konut Olarak Kullanıma Uygun Olup Hali Hazırda Bazı Bağımsız Bölümler Kullanılmakta, Bazıları İse Boş Durumdadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
535 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	66,357,459.61 TL

EK-3 / İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ

SIRA NO	PROJE AÇIKLAMASI	İL	İLÇE	31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA İLERLEME SEVİYESİ
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
2	IDEALISTKENT	İSTANBUL	ÜMRANİYE	Kesin Kabul yapıldı.
3	YILDIZKENT 1	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul yapıldı.
4	UPHILL COURT	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
5	MY WORLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
6	KENTPLUS ATAŞEHİR	İSTANBUL	ATAŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
7	YILDIZKENT 2	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul yapıldı.
8	SOYAK MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul yapıldı.
9	YILDIZKENT 3	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul yapıldı.
10	NOVUS RESIDENCE	İSTANBUL	BAKIRKÖY	Kesin Kabul yapıldı.
11	MİSİTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
12	KENTPLUS MİMARİSİNAN	İSTANBUL	BÜYÜKÇEKİRÇİ	Kesin Kabul yapıldı.
13	EMLAK KONUT PELİKAN SİTESİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul yapıldı.
14	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	İZMİR	KARŞIYAKA	Kesin Kabul yapıldı.
15	DREAMCITY ÇEKİRCİ KÖY	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	Kesin Kabul yapıldı.
16	SPRADON QUARTZ	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	Kesin Kabul yapıldı.
17	İSPARTAKULE EVLERİ	İSTANBUL	AVCILAR	Kısmi Kesin Kabul Yapıldı
18	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 1	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
19	BİZİMEVLER 4	İSTANBUL	AVCILAR	95.23%
20	MY TOWN İSPARTAKULE	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
21	BURGAZKENT	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul yapıldı.
22	İSTANBUL	İSTANBUL	AVCILAR	26.50%
23	AVRUPA KONUTLARI TEM	İSTANBUL	G. OSMANPAŞA	Kesin Kabul yapıldı.
24	KÖRFEZKENT 1	KOCAELİ	KÖRFEZ	Kesin Kabul yapıldı.
25	SELİMPAŞA EMLAK KONGUTLARI	İSTANBUL	SİLİVRİ	Kesin Kabul yapıldı.
26	ŞEHİRCİ KONGUTLARI	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	63.98%
27	ERGENE YADISI	TEKİRDAĞ	ÇORLU	Kesin Kabul yapıldı.
28	VARYAP MERİDİAN	İSTANBUL	ATAŞEHİR	88.00%
29	MY TOWERLAND	İSTANBUL	ATAŞEHİR	75.50%
30	KUVAŞAR İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	0.00%
31	PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	75.00%
32	BİZİMEVLER 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
33	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	28.07%

SIRA NO	PROJE AÇIKLAMASI	İL	İLÇE	31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA İLERLEME SEVİYESİ
34	BİZİMEVLER 3	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
35	MAVİŞEHİR MODERN	İZMİR	ÇİĞLİ	Kesin Kabul yapıldı.
36	MY WORLD EUROPE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	79.00%
37	METROPOL İSTANBUL	İSTANBUL	ATAŞEHİR	10.00%
38	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 2	İSTANBUL	AVCILAR	Kesin Kabul yapıldı.
39	ELITE CITY	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	98.00%
40	SOYAK PARK APARTS/ SOYAK EVOSAR	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	49.00%
41	ALENDAG EMLAK KONGUTLARI	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	74.69%
42	KÖRFEZKENT 2	KOCAELİ	KÖRFEZ	97.50%
43	STUDIO 24	İSTANBUL	AVCILAR	21.50%
44	AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3	İSTANBUL	AVCILAR	97.00%
45	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	88.00%
46	GEBZE EMLAK KONUTLARI 1	KOCAELİ	GEBZE	97.00%
47	MERKEZ KAVAYEHİR	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	96.18%
48	SARPHAN FİNANSPARK	İSTANBUL	ÜMRANİYE	33.00%
49	GEBZE EMLAK KONUTLARI 2	KOCAELİ	GEBZE	96.00%
50	BATİŞEHİR	İSTANBUL	SULTANGAZI	17.00%
51	TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	İSTANBUL	TUZLA	90.50%
52	AĞAOSLU MASLAK 1453 İSTANBUL	İSTANBUL	ŞİŞLİ	8.55%
53	LÜLEBURGAZ ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	Kesin Kabul yapıldı.
54	SPRADON YADI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	58.50%
55	EVORA İSTANBUL / MARMARA EVORA İSTANBUL DENİZ EVORA İSTANBUL PLATINUM	İSTANBUL	TUZLA	17.00%
56	EVORA İSTANBUL ADA LARI EVORA İSTANBUL REZİDANS	İSTANBUL	TUZLA	20.00%
57	DUMANKAYA MİKS	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	5.00%
58	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	İSTANBUL	TUZLA	57.00%
59	BULVAR 216	İSTANBUL	ATAŞEHİR	0.00%
60	BAHÇETİPE İSTANBUL	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	9.00%
61	SARİYER/ ZEKERİYAKÖY	İSTANBUL	ZEKERİYAKÖY	0.00%



EK-4 / GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR ÖZET TABLOSU

Arsa Satış Geliştirme Projeleri	M ²	Alış Tarihi	"Alış Maliyeti"	Güncel Şirket Pay Toplam Gelir	Açıklama
ŞEHİRCİLİK KAVAKLI (OSKODAR BURHANİYE PROJESİ) GAP İNŞAAT	52.619,61	27/08/2010	80.539.997,78	186.035.230,99	Yapı ondan alındı
TOWERLAND BLOK PROJESİ- TİCARET BLOĞU	19.405,69	22.01.2010	20.231.589,64	81.940.949,84	Yapı ondan alındı
VARYAP MEDİA PROJESİ	44.185,40	23.12.2009 - 18.02.2010	16.387.893,66	107.834.704,51	Yapı ondan alındı
SÖYK PARK APARTS PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP (SÖYK))	91.680,03	12.10.2010-19.10.2010	64.420.854,70	102.312.000,00	Yapı ondan alındı
ARUTRA KONTAKLARI AKİMEN 3 PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP (ARUTRA))	15.691,72	16.12.2010	17.304.659,73	38.079.379,16	Yapı ondan alındı
MY WORLD EUROPE (BAŞAKŞEHİR KİTİLLİ AVZAKA 1. ETAP PROJESİ) (AKDENİZ İNŞAAT)	198.476,22	28.08.2010-03.09.2010	173.949.594,88	282.104.886,55	Yapı ondan alındı, ŞİG 18.01.2012 tarihinde 867.720.399,50 TL'ye yitirilmişlik olup, ŞİT 0.282.104.886,55 TL olmuştur.
PARK YAŞAM MAĞİSEHİR (İZMİR MAĞİSEHİR KÜLTÜR ÖST BÖLGESİ 4. ETAP PROJESİ) (TİCARET-PARK-İSO)	45.322,56	15.10.2010-20.05.2010	42.204.172,89	72.379.021,47	Yapı ondan alındı
BİŞİTİRBİL PROJESİ (İSPARTAKULEDE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONT PROJESİ) (DOĞU-HERKAS ÖSTÜLEN)	116.483,35	22.08.2007 - 03.09.2008	70.606.305,00	159.412.238,94	Yapı ondan alındı
SARIPAN FİNANSPARK PROJESİ (İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP PROJESİ) (YENİ SAĞAP - EPP)	20.714,48	24.08.2011	14.029.881,40	142.426.699,70	Yapı ondan alındı, ŞİG 15.02.2013 tarihinde 392.187.000,00 TL'ye yitirilmişlik olup, ŞİT 0.142.092.483,70 TL olmuştur.
KÜÇÜKÇEKMECEDE 1 ADET ARSA (Aşağıda Doğru 2. Etap) (VARYAP - GAP İNŞ.)	30.294,51	16.08.2007	27.862.311,74	82.502.500,00	Yapı ondan alındı
ATŞEHİRDE 1 ADET ARSA (Aşağıda Doğru 2. Etap) (VARYAP - GAP İNŞ.)	99.108,08	31.05.2000	72.585.569,09	500.971.500,00	Yapı ondan alındı
TUZLA YÖNÜLÜ 2. ETAP 1. BÖLGE (Teknik Yapı)	123.318,76	04.10.2010	48.622.204,50	153.600.000,00	Yapı ondan alındı
EVORA İSTANBUL PROJESİ (TUZLA YÖNÜLÜ 2. ETAP 2. BÖLGE) (TEKNİK YAP)	125.066,79	04.10.2010	48.403.843,02	163.903.000,00	Yapı ondan alındı
DİKLİTAS PROJESİ (Eski Likör Fabrikası) (KARZİ) (AŞİDOĞU - OFTOK - MEVDANİYE)	22.059,51	11.02.2008	220.118.122,39	408.525.113,17	Yapı ondan alındı
BATİŞEHİR PROJESİ (Sungazlı Hacılar - Batı Geliştirme Projesi) (EGE YAP - ARTCON - EPP)	163.326,57	19.09.2008	351.679.655,04	424.000.000,00	Yapı ondan alındı
SPRADOON MADİYE (İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAĞÇEŞEHİR 2. BÖLGE PROJESİ) (KIZU GİRİT)	41.909,85	21.09.2011	41.950.000,00	98.399.302,76	Yapı ondan alındı
ŞİŞLİ AVZAKA 1. ETAP PROJESİ (AKDENİZ İNŞAAT)	208.867,66	30.09.2010	546.414.999,92	1.153.750.000,00	Yapı ondan alındı
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AVZAKA 2. ETAP (MAKRO-AK YAP)	209.982,14	23.08.2012	88.028.299,69	165.100.000,00	1306 Adet 1 Parşenli Yapı ondan alındı 23.08.2012 tarihinde alındı
ATŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 5. BÖLGE (ÖZKAY GYO / İNTER YAP) ORTAK (GİSİM)	5.873,50	23.05.2012	0,01	52.200.000,00	Yapı ondan alındı
İSTANBUL SANAYİ ZEKERİYA KÖY PROJESİ	468.845,92	19.07.2012	229.088.000,00	475.687.500,00	19.07.2012 tarihinde Sözleşmesi imzalandı olup, henüz Yapı ondan alınmamıştır
İSTANBUL KARTAL PROJESİ	89.703,91		186.684.277,39	534.000.000,00	Proje için Sözleşmesi 04.02.2013 tarihinde imzalandı
Gözetim Projeleri	M²	Alış Tarihi	"Alış"		
Maliyet	Güncel Şirket Pay Toplam Gelir	Açıklama			
ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ İNŞAAT PROJESİ	115.487,01	21.12.2012	0,03	29.200.000,00	
ARSA SATIŞI GELİR PAVLAŞIM PROJELERİ TOPLAMI	2.398.923,27		2.373.083.219,53	5.398.392.025,69	
Arsa Satış Geliştirme Projeleri	M²	Alış Tarihi	"Alış Maliyeti"	Güncel Şirket Pay Toplam Gelir	Açıklama
BİTİM EVLERİ PROJESİ (İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM PROJESİ) (ULUS HOLDİNG - İNŞAAT YAP)	60.085,38	13/07/2010	4.091.281,79	8.348.380,30	Kısmi Gelirli Katılımlı Yatırım, 01.04.2011 Tarihinde Üst Kurul Kararı ile iptal edilmiştir. Yatırımın 2010 yılında 200.000 TL olup, şirket payı (%52,50) ve Arsa satışı payı (%47,50) toplamı yazıldı.
İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (EPP)	15.103,39	29.04.2011	9.311.564,51	17.785.040,24	Yapı ondan alındı
ÜNİKONUT PROJESİ (İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM PROJESİ) (EPP)	24.500,00	12/04/2011	14.188.000,00	21.793.670,87	Yapı ondan alındı
TEKİ DOĞUS	24.500,00	01.08.2009	2.023.510,83	7.000.000,00	Kısmi Gelirli Katılımlı Yatırım, 12.04.2011 Tarihinde Üst Kurul Kararı ile iptal edilmiştir. Yatırımın 2010 yılında 200.000 TL olup, şirket payı (%52,50) ve Arsa satışı payı (%47,50) toplamı yazıldı.
İSPARTAKULE 2. BÖLGE 4. KISIM (ARTUS - EPP - REDİ)	3.301,38				
ARSA KATILIMLI GELİR PAVLAŞIM PROJELERİ TOPLAMI	102.986,15		29.614.357,13	54.897.089,21	
ARSA SATIŞI GELİR PAVLAŞIM ve ARSA KATILIMLI GELİR PAVLAŞIM PROJELERİ TOPLAMI			2.402.897.570,66	5.441.291.125,90	
Kamu İhale Kanunu Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M²	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hadehis Ödeneği		Açıklama
ALINDAĞ EMLAK KONT PROJESİ (GEPAF - ORHAN ÖRTÜĞÜ)	86.047,00	04.09.2009	131.724.849,88	-	Yapı ondan alındı
TUZLA EMLAK KONTU LARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (ÖZLÜKE - MAKSEM ÖRTÜĞÜ)	85.889,26	30.09.2010	116.481.299,20	-	Yapı ondan alındı
TUZLA EMLAK KONTU LARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ - BALPAŞ ÖRTÜĞÜ)	48.764,46	30.09.2010	42.283.401,87	-	Yapı ondan alındı
KOCALİ GEZİT EMLAK KONTU LARI 2. ETAP KONT PROJESİ (YENİ SAĞAP İNŞAAT)	93.880,30	04.08.2010	81.502.338,61	-	Yapı ondan alındı
SULANBEYLİ PROJESİ	63.595,64	29.11.2012	17.219.287,86	-	Yapı ondan alındı
KOCALİ KÖRFEZKENT 3. ETAP PROJESİ	61.613,42	18.10.2012 - 28.12.2012	10.425.695,69	-	Yapı ondan alındı
KIK PROJELERİ TOPLAMI	439.057,08		400.638.873,21	-	
PROJELERİ TOPLAMI	2.351.981,50		2.803.334.443,87	5.441.291.125,90	

EK-5 / BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.12.2012)"						
BİNALAR	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Alış Tarih	"Alış Maliyeti"	"Ekspertiz Tarihi"	"Ekspertiz Değeri"
MİSSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	196,25	15.08.2012	449.152,54	31.12.2012	425.000,00
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2012	13.185.000,00
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	96	14.476,96	18.03.2010, 30.03.2010	10.463.986,30	31.12.2012	11.482.500,00
SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	216	34.583,25	15.06.2010	26.718.978,77	31.12.2012	29.381.900,00
MAVİŞEHİR PELIKAN EVLERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	37	5.682,60	03.06.2009	12.578.000,00	31.12.2012	13.462.000,00
SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM	2	238,80	30.12.2010	667.646,59	31.12.2012	605.000,00
NOVUS RESIDENCE PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	301,84	26.01.2010	1.657.000,00	31.12.2012	1.705.000,00
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	115	14.351,77	31.12.2010	8.367.423,12	31.12.2012	52.725.645,82
SPRADON QUARTZ PROJESİNDE YER ALAN BÖLÜMLER	34	2.916,77	22.09.2011- 17.07.2012	9.292.347,29	31.12.2012	7.874.000,00
KÖRFEZKENT KONUT- LARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	3	343,02	29.06.2012	338.613,86	31.12.2012	364.000,00
ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜM- LER	1	209,30	13.04.2012	226.425,31	31.12.2012	191.000,00
GEBZE GÜZELLER 1 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	4	616,01	21.09.2012	517.954,52	31.12.2012	571.481,68
KÖRFEZKENT 2 ETAP PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	34	3.548,20	24.09.2012	2.859.316,62	31.12.2012	3.556.384,06
ISPARTA KULE MY TOWN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	275,04	31.08.2012	565.000,00	31.12.2012	575.000,00
VARYAP MERİDİAN PROJESİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	2	137,60	31.12.2012	805.413,49	31.12.2012	842.142,44
BİNALAR TOPLAMI	550	80.390,69		78.761.652,23		136.946.054,01



EK-6 / PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

EKSPERTİZ RAPOR ADI	SAYI	M2	Alış Tarihi	"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	31.12.2012	308.330.932,00
TEKİRDAĞ, ÇORLU'DA 13 ADET PARSEL	13	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	15.468.289,27	31.12.2012	35.550.000,00
İZMİR, UMURBEY MAHALLESİNDE ARSA	1	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2012	8.685.999,00
TEKİRDAĞ, KAPAKLI, ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET PARSEL	17	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2012	91.235.000,00
KOCAELİ, KÖRFEZ'DE 11 ADET PARSEL	8	112.687,34	25.02.2008	15.198.924,20	31.12.2012	33.069.065,00
İSTANBUL, AVCILAR'DA 10 ADET PARSEL	10	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.12.2012	253.080.000,00
İSTANBUL, SULTANBEYLİ'DE 33 ADET PARSEL	33	5.850,05	13.03.2007	1.125.343,25	31.12.2012	1.203.885,00
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL	32	183.231,23	21.03.2007	44.576.613,53	31.12.2012	53.720.282,00
İSTANBUL, ATAŞEHİR'DE 20 ADET PARSEL	11	50.728,61	31.05.2000 - 31.12.2012	7.131.240,68	31.12.2012	75.497.366,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE'DE 16 ADET PARSEL	16	277.090,03	06.10.2011 - 07.08.2012	60.366.144,21	31.12.2012	72.782.350,35
KASTAMONU CİDE'DE 2 ADET PARSEL	2	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2012	62.000,00
İSTANBUL, KARTAL'DA 13 ADET PARSEL	4	9.877,67	22.04.2012	19.930.722,61	31.12.2012	20.494.125,26
İSTANBUL, ESENYURT, HOŞDERE'DE 8 ADET PARSEL	8	149.532,50	14.06.2011 - 30.07.2012	117.205.916,94	31.12.2012	131.725.000,00
İSTANBUL, GAZİOSMANPAŞA'DA 2 ADET ARSA	2	24.716,89	30.07.2012	61.792.225,00	31.12.2012	61.800.000,00
İSTANBUL, FATİH YEDİKULE'DE 1 ADET PARSEL	1	41.161,52	30.07.2012	65.990.336,00	31.12.2012	67.915.000,00
İSTANBUL, AVCILAR'DA 1 ADET PARSEL	1	88.800,00	30.07.2012	78.982.050,00	31.12.2012	79.030.000,00
İSTANBUL, BAKIRKÖY'DE 5 ADET PARSEL VE ZEYİNBURNUNDA 2 ADET PARSEL	7	82.695,66	13.12.2012	129.405.870,11	31.12.2012	128.175.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR'DE 44 ADET PARSEL	42	333.250,67	01.12.2010 - 07.03.2012 - 14.09.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012	302.727.173,21	31.12.2012	348.870.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR, HOŞDERE MEVKİİ 27 ADET PARSEL	27	530.182,73	14.06.2011 - 30.07.2012	270.245.453,71	31.12.2012	317.172.000,00
İSTANBUL, ÜMRANİYE'DE 8 ADET ARSA	5	33.028,60	01.11.2005	29.912.754,26	31.12.2012	309.045.000,00
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR 10 ADET PARSEL	10	382.485,74	"30.07.2008, 30.07.2012, 03.12.2012"	406.495.814,11	31.12.2012	408.085.000,00
İSTANBUL TUZLA 4 ADET PARSEL	4	1.287,83	31.12.2012	0,04	31.12.2012	116.675,00
KIRKLARELİ, LÜLEBURGAZ'DA 1 ADET PARSEL	1	3.615,00	31.12.2012	0,01	31.12.2012	83.000,00
KARŞIYAKA'DA 4 ADET PARSEL	4	35.237,00	30.12.2005	0,04	31.12.2012	8.550.000,00
ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI		4.995.584,93		2.184.551.827,09		2.814.277.679,61

EK-7 / İNŞAAT BİTİM SÜRELERİ TABLOSU

SIRA NO	PROJE ADI	YER TESLİMİ / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN İMALAT BİTİM TARİHİ (SÜRE TABLOSUNA GÖRE)
1	MY TOWERLAND	3/28/2006	4/4/2013
2	ŞEHRİZAR KONAKLARI	9/7/2007	4/15/2013
3	VARYAP MERİDİAN	6/10/2008	12/15/2012
4	KUASAR İSTANBUL	10/7/2008	10/2/2014
5	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	12/16/2008	5/26/2013
6	MY WORLD EUROPE	3/1/2010	2/18/2014
7	METROPOL İSTANBUL	4/22/2010	8/13/2014
8	ELİTE CITY	5/12/2010	5/16/2013
9	SOYAK PARK APARTS / SOYAK EVOSTAR	5/13/2010	5/17/2013
10	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	7/30/2010	7/29/2014
11	SARPHAN FİNANS PARK	8/19/2010	8/22/2013
12	MERKEZ KAYAŞEHİR	8/18/2010	8/22/2013
13	1STANBUL	10/8/2010	10/12/2013
14	BATIŞEHİR	10/8/2010	10/7/2014
15	MASLAK 1453	12/22/2010	12/21/2014
16	SPRADON VADI	1/21/2011	1/25/2014
17	EVORA İSTANBUL DENİZ	2/11/2011	8/4/2014
18	EVORA İSTANBUL ADALAR MARMARA	2/11/2011	8/4/2014
19	DUMANKAYA MİKS	2/21/2011	2/25/2014
20	BAHÇETEPE İSTANBUL	5/11/2012	5/15/2015
21	BULVAR 216	5/30/2012	11/30/2013
22	SARIYER/ ZEKERİYAKÖY	8/6/2012	8/4/2016



EK-8 / DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİN LİSTESİ

Sıra No	DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİN LİSTESİ EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
1	ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ (Depar-Orna Ortak Girişimi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2	ÜSKÜDAR BURHANİYE PROJESİ (Şehrizar Konakları)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
3	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (Özülke-Maksem Ortak Girişimi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
4	TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (Balpaş-Balpa Ortak Girişimi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
5	TOWERLAND A BLOK PROJESİ+ TİCARET BLOĞU	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
6	VARYAP MERIDIAN PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
7	ISPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ (DOĞU-PREKAST-ÜSTÜNLER) (BİRİSTANBUL Projesi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
8	AĞAOĞLU MY TOWN PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
9	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR ISPARTAKULE 2. BÖLGE 1.KISIM (BİZİM EVLER 3 PROJESİ)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
10	KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (Koçoğlu İnş-Kur İnş. Ortak Girişimi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
11	KIRKLAERELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİCARET MERKEZİ PROJESİ (Mehmet Cihangir YÜCE)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
12	EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
13	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT PROJESİ (Makro İnşaat)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
14	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT PROJESİ (Yeni Sarp)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
15	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP (Şua İnşaat) ELITE CITY	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
16	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (Soyak İnş.) SOYAK PARK APARTS-EVOSTAR	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
17	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP (Avrupa Konutları Atakent-3)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
18	BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AYAZMA 1. ETAP PROJESİ (Akdeniz İnş.) (My World Europe)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

EK-8 / DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİN LİSTESİ

Sıra No	DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİN LİSTESİ EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
19	İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP PROJESİ (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA) (Mavişehir 4. Etap) (Park Yaşam)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
20	İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 5. ETAP PROJESİ (GERGÜL) (Modern Mavişehir)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
21	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP PROJESİ (Makro İnşaat) (Kayaşehir 1. Etap)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
22	“İSTANBUL SULTANGAZİ HABİPLER ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (EGE YAPI-ARCTON-E.P.P) (BATIŞEHİR Projesi)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
23	“İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ”(YENİ DOĞUŞ) UNIKONUT Projesi	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
24	“İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAĞÇEŞEHİR 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ”(Kuzu Grup) Spradon Vadi	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
25	“İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5.KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ”525/2 PARSEL (Cathay-E.P.P) STÜDYO 24	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
26	İSTANBUL FIRÜZKÖY İSPARTAKULE'DE 545/2 PARSEL (ARTAŞ) AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
27	İSTANBUL ÜMRANİYE 1. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (YENİSARP-E.P.P) SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
28	İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 2. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
29	İSTANBUL, TUZLA 2. ETAP 1. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (TEKNİK YAPI) EVORA PROJESİ	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BİZİMEVLER 4)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



EK-8 / DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİN LİSTESİ

Sıra No	DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİN LİSTESİ EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
31	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (VARYAP-GAP)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
32	İSTANBUL ŞİŞLİ AYAZAĞA MAHALLESİ, 1/145 PARSEL (AKDENİZ İNŞ.)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
33	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI, 800/11 PARSEL (DÜMANKAYA İNŞ.) HALKALI 2. ETAP	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
34	İSTANBUL ŞİŞLİ MECİDİYEKÖY, ESKİ TEKEL LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ 1199/230 PARSEL (AŞÇIOĞLU-OFTON-MEYDANBEY)	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
35	KENT PLUS MİMARŞİNAN SİTESİ'NDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
36	ÇERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
37	KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
38	MİSİSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
39	ATAŞEHİR'DE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
40	KARŞIYAKA 2 ADET SOSYAL TESİS	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
41	BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
42	SİLİVRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
43	MAVİŞEHİR PELIKAN EVLERİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
44	SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
45	AYDIN-DİDİM KOCAHARIP MEVKİİ 13710 PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
46	NOVUS RESIDENCE PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
47	TEKİRDAĞ ÇORLU ERGENE VADİSİ PROJESİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
48	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
49	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZIMIYE MAHALLESİ 13 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
50	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ 3169 ADA 236 PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
51	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİ 17 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EK-8 / DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİN LİSTESİ

Sıra No	DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN ŞİRKETLERİN LİSTESİ EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VARLIKLAR LİSTESİ	DEĞERLEME HİZMETİ ALINACAK ŞİRKET
52	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA MAHALLESİ 11 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
53	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİ 10 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
54	İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ GAZİ MAHALLESİ 9 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
55	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 34 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
56	ANKARA İLİ KEÇİÖREN İLÇESİ PINARBAŞI MAHALLESİ 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
57	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBECİ MAHALLESİ 3 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
58	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 23 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
59	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 536 ADA 3, 540 ADA 4 PARSELLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
60	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE ve HOŞDERE-FİLTEPE MAHALLELERİ 31 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
61	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ MAHALLESİ 39 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
62	İSTANBUL İLİ, BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ, MİMARŞİNAN MAHALLESİ 4009 ve 4010 NO.LU PARSELLER	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
63	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 34 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
64	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ İ.AYAZAĞA MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
65	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
66	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
67	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 2 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
68	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİNDE 15 ADET PARSEL	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
69	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
70	KAŞTAMONU İLİ, ÇİDE İLÇESİ, DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET ARAZİ	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



ESKİ METİN	YENİ METİN
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ
ŞİRKETİN MERKEZİ VE ŞUBELERİ MADDE 3:	ŞİRKETİN MERKEZİ VE ŞUBELERİ MADDE 3:
Şirket'in merkezi İstanbul İli, Ataşehir İlçesindedir. Adresi, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Kat 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum, fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla, yönetim kurulu kararına müsteniden şube ve temsilcilik açabilir.	Şirket'in merkezi İstanbul ili, Ataşehir ilçesindedir. Adresi, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Ataşehir/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili'ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na ("Bakanlık") bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Şirket'in tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş olması Şirket için fesih sebebi sayılır. Şirket, SPK ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla, Yönetim Kurulu kararına müsteniden şube ve temsilcilik açabilir.
ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU MADDE 5:	ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU MADDE 5:
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.	Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI MADDE 6:	FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI MADDE 6:
Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.	Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dahilinde ve özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Otel veya buna benzer faaliyete geçebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.

Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

Sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar

faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir; bunlar üzerinde tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir; portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dahilinde ve özel haller kapsamında SPK'ca aranacak gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Otel veya buna benzer nitelikte olan ve faaliyete geçebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.

Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri olan patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

Sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

Şirket, SPK düzenlemeleri çerçevesinde,



dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir. Bunlar haricinde sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dahilinde ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak diğer ayni haklar tesis edebilir, yola ve yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımları gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir. Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulunca yapılacak düzenlemelere uyulur.	portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir. Bunlar haricinde sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dahilinde ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak diğer ayni hakları tesis edebilir, yola ve yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dahil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir. Şirket, söz konusu işlemin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesinin son fıkrası ve SPK'nın diğer düzenlemelerine aykırı olmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması, yıl içinde yapılan bağışların da Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulması ve bu konuda bir Yönetim Kurulu kararı alınması koşuluyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde bağışta bulunabilir. Bu maddede yer alan hususlar ile SPK tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde SPK'ca getirilen güncel düzenlemelere uyulur. Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ilerde Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek ve ilgili mevzuat tarafından izin verilen başka işlere girilmek istendiği takdirde, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra, ilgili karar tescil ve ilan edilecek ve Şirket dilediği diğer işleri yapabilecektir. Şirketin amaç ve konusunda bu şekilde bir değişiklik yapılmak istediği hallerde öncelikle Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile SPK'dan gerekli izinler alınır.
SERMAYE VE PAYLAR MADDE 8:	SERMAYE VE PAYLAR MADDE 8:
Esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülen Şirketin kayıtlı sermaye	Esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülen Şirket'in kayıtlı sermaye

tavanı 4.000.000.000.-TL (dörtmilyarTürkLirası) olup, her biri 1 Kr (bir kuruş) itibari değerde 400.000.000.000 (dörtüzmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2014 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 kuruş (bir kuruş) “nominal” değerinde 64.910.043.216 adet paya ayrılmış, 649.100.432,16 (altıyüzkırkdokuzmilyon yüzbindörtüzyüzotuzikiTürk Lirasıonaltı kuruş) iken, Kadıköy 2 inci Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2009/652 D.İş Esas, 2009/652 Karar Sayılı ve 06.03.2009 tarihli tensip zaptına müntehap Bilirkişi Heyetince tanzim olunan 24.03.2009 tarihli ve yine aynı Mahkemenin 2009/652 D.İş dosyasında mevcut Bilirkişi Raporu ile, 5664 Sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun 6.1 maddesi gereği, sermaye azaltımına gidilmesiyle 253.385.082.71.-TL (ikiyüzelliüçmilyonüçyüzseksenbeşbinsekseniki Türk Lirasıyetmişbirkuruş.) tespit olunmuş tamamı ödenmiştir.

Buna ilaveten, Şirketin sermayesi 253.385.082, 71 TL’den 1.875.000.000 TL’ye artırılmış olup, arttırılan 1.621.614.917,29 TL’nin 770.822 adet karşılığı 7.708,22 TL’si, Şirketin 22.05.2007 tarih ve 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun kapsamında 17.11.2009 tarihinde tescil ettiği sermaye azaltımı sonrası, 25.02.2010 tarih ve 5953 sayılı Kanun hükümlerine göre 09.04.2010 tarihine kadar alacaklarını hisse senedi olarak talep eden KEY Hak Sahipleri adına Hazine tarafından ödenmesi ile nakdi olarak; 162.160.720.907 adet pay karşılığı 1.621.607.209,07 TL ise 21.07.2010 tarihli 1342/804 sayılı Yeminli Mali Müşavir raporuna nazaran iç kaynaklardan karşılanmış olup

tavanı 4.000.000.000.-TL (dörtmilyarTürkLirası) olup, her biri 1 Kr (bir kuruş) itibari değerde 400.000.000.000 (dörtüzmilyar) adet paya bölünmüştür.

SPK’ca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2014 yılından sonra Yönetim Kurulu’nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK’dan izin almak suretiyle Genel Kurul’dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket’in sermayesi, kayıtlı sermaye sistemi çerçevesinde 1.875.000.000 TL’den 2.500.000.000 TL’ye çıkartılmış ve tamamı ödenmiş olan 2.500.000.000 TL kıymetindeki çıkarılmış sermayeden nakit olarak artırılan 625.000.000 TL’lik sermayeyi temsil eden payların tamamının halka arz edilerek satıldığı tespit edilerek, 20.12.2010 tarih ve 1274 sayılı Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge 31.12.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’nde tescil edilmiş olup 07.01.2011 tarih ve 7725 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirketin çıkarılmış sermayesinin, 2.246.766.432,78-TL’si nakdi sermaye, 253.233.567,22-TL’si aynı sermaye olmak üzere tamamı ödenmiştir. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde TTK’nın 404.maddesi uygulanmaz.

Şirketin payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, sermayenin 253.369.919.-TL karşılığı 25.336.991.900 pay adedi nama yazılı olarak A grubu, 2.246.630.081.-TL karşılığı 224.663.008.100 pay adedi ise hamiline yazılı olarak B grubu paylardan oluşmaktadır.

Bu şekilde sermayenin hissedarlar arasında dağılımı aşağıdadır.

Ticaret Unvanı/İsmi	Gru bu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	A	Nama	25.336.991.900	253.369.919,00
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	B	Hamiline	162.146.083.835	1.621.460.838,35



hissedarlara şirketteki payları oranında bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

Şirketin çıkarılmış sermayesinin, **1.621.766.432,78.-TL**'si nakdi sermaye, **253.233.567,22TL**'si aynı sermaye olmak üzere tamamı ödenmiştir. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde TTK'nın 404.maddesi uygulanmaz.

Şirketin payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, sermayenin **253.369.919.-TL** karşılığı **25.336.991.900** pay adedi nama yazılı olarak A grubu, **1.621.630.081.-TL** karşılığı **162.163.008.100** pay adedi ise hamiline yazılı olarak B grubu paylardan oluşmaktadır.

Bu şekilde sermayenin hissedarlar arasında dağılımı aşağıdadır.

Ticaret Unvanı/İsmi	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	A	Nama	25.336.991.900	253.369.919,00
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	B	Hamiline	162.146.083.835	1.621.460.838,35
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	16.733.239	167.332,39
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	69.563	695,63
İller Bankası	B	Hamiline	60.284	602,84
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	895	8,95
Toplam			187.500.000.000	1.875.000.000.-TL

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Halka arz edilen paylar hariç olmak üzere, nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirkete bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere onbeş gün içerisinde olumlu cevap

KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	16.733.239	167.332,39
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	69.563	695,63
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	60.284	602,84
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	895	8,95
Halka Arz Edilen	B	Hamiline	62.500.000.000	625.000.000
Toplam			250.000.000.000	2.500.000.000.-TL

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

A grubu nama yazılı payların öncelikle devir bedelleri belirtilmek suretiyle mevcut tüm ortaklara teklif edilmesi zorunludur. Mevcut ortakların Şirket'e bildirdikleri adreslere iadeli taahhütlü posta yoluyla yapılan tekliflere on beş gün içerisinde olumlu cevap verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar üçüncü kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle on beş günlük sürede bu paylara talip olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit oranda devredilir. İşbu usule uyulmadan yapılan devirler ortaklık pay defterine kaydedilmez. Yapılacak pay devirlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi lider sermayedardır. Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar olan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden paylar ve ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilemez.

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

verilerek payların devir alınmaması halinde bu paylar 3. kişilere belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla devredilebilir. Birden fazla hissedarın aynı bedelle onbeşgünlük sürede bu paylara talip olması durumunda söz konusu paylar talep eden hissedarlara eşit oranda devredilir. İşbu usule uyulmadan yapılan devirler Ortaklar Pay Defterine kaydedilmez. Yapılacak pay devirlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi lider sermayedardır. Sermaye piyasası mevzuatına göre lider sermayedar olan ortak veya ortakların asgari sermaye oranını temsil eden paylar ve ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı paylar, asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Yasağa rağmen lider sermayedarın bu süre içerisinde gerçekleştirdiği pay devirleri ortaklık pay defterine kaydedilemez. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerın altında olmamak üzere piyasa fiyatıyla halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. 30.05.2007 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5664 sayılı “Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun”ın 6. maddesinin 4. fıkra düzenlemesi gereği, konut edindirme yardımı hak sahiplerine ödeme yapılması ve hisse senedi verilmesi işlemleri tamamlanıncaya kadar, hak sahiplerinin EGYO’daki hissedarlığından doğan	Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerın altında olmamak üzere piyasa fiyatıyla halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.
--	---



malî ve yönetsel haklarının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından temsil edilmesine devam olunur.	
İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER MADDE 9:	İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER MADDE 9:
A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki 5 (beş) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.	A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Ortaklıkta yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir.
PORTFÖYÜN İDARESİ, PORTFÖY SINIRLAMALARI, PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI MADDE 10:	PORTFÖYÜN İDARESİ, PORTFÖY SINIRLAMALARI, PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI MADDE 10:
Ortaklık portföyünün idaresinde, oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur. Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır. Şirket portföyüne alınan sermaye piyasası araçları veya bunları temsil eden belgeler sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde muhafaza edilir.	Ortaklık portföyünün idaresinde, oluşturulmasında ve yönetiminde SPK düzenlemelerine uyulur. Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır. Şirket portföyüne alınan sermaye piyasası araçları veya bunları temsil eden belgeler sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde muhafaza edilir. Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigorta edilmesi zorunludur.	piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigorta edilmesi zorunludur.
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ MADDE 11:	PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ MADDE 11:
Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerin değerlemesinde Kurulca belirlenen ilkelere uyar.	Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren SPK tarafından listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerin değerlemesinde SPK tarafından belirlenen ilkelere uyar.
YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ MADDE 12:	YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ MADDE 12:
Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından 1 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim Kurulunda görev alacak üyelerin en az 1/3'ünün, -Ortaklıkta % 10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklardan, -Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklardan, -Danışmanlık hizmeti alınan şirketten,	Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğu, Yönetim Kurulu üyeliği haricinde Şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. İcrada görevli olmayan üyelerin içerisinde SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan anlamda toplam üye sayısının 1/3'ünden az olmamak üzere bağımsız üye



-İşletmeci şirketlerden, -Ortaklıkta % 10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden, -Ortaklığın iştiraklerinden, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 4 üncü maddesinin (g) bendinde tanımlanan anlamda bağımsız olması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır. Tebliğ'in 4 üncü maddesinin (g) bendi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin sermaye piyasası kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması gerekmekte olup, ortaklık yönetim kurulunda toplam 7 yıl süre ile bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapan bir kişinin bağımsızlığı ortadan kalkmış sayılır. Yönetim Kurulunun görev süresi 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde yönetim kurulu Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.	bulunur. Söz konusu üyelerin bağımsızlığı açısından SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerinin sağlanması zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı çıktığı takdirde izleyen tam sayı esas alınır. Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmış bir kişi, bağımsız üye olarak atanamaz. Bağımsız üyelerin seçimi SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtildiği şekilde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu'nun görev süresi tüm üyeler için 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durumun ortaya çıktığı, bağımsız üyenin istifa ettiği veya görevini yerine getiremeyecek hale geldiği hallerde, bu durum bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere Yönetim Kurulu'na iletilir ve üye ilke olarak istifa eder. İstifa eden üyenin yerine yapılacak atama SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile belirtildiği şekilde gerçekleştirilir.
YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI MADDE 13:	YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI MADDE 13:
Yönetim kurulu üyelerinin, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.	Yönetim Kurulu üyelerinin, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hakkındaki hükümler saklıdır.
YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI MADDE 14:	YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI MADDE 14:

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak, yönetim kurulu karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu 5 üye ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.	Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak, Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim Kurulu üyelerin en az yarısından bir fazlası ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Söz konusu onayın sağlanamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu esaslara göre alınmayan Yönetim Kurulu kararları geçerli sayılmaz. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.
ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR	ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR



MADDE 15:	MADDE 15:
Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir. A)Taraflar a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar, b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar, c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket, d) a ve b bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler, e) Ortaklığın iştirakleri B) Özellik Arz Eden Kararlar a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar, b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar, c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar, d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar, e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar, f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya	Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir. A) Taraflar a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar, b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı içeren pay sahibi ortaklar, c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket, ç) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler, d) Ortaklığın iştirakleri, e) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler. B) Özellik Arz Eden Kararlar a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar, b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar, c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar, ç) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar, d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar, e) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, f) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar, h) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, i) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A)

müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar. h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar, i) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.	bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.
YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ MADDE 16:	YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLERİ MADDE 16:
Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur.	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.
ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM MADDE 17:	ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM MADDE 17:
Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. 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. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.	Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. 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. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.



Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği Murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.	Yönetim Kurulu yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği Murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirket'in gereksinimlerini de dikkate alarak Sermaye Piyasası tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen komiteleri ve kendisinin gerekli bulduğu yeterli sayıda sair komiteleri oluşturabilir. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı işbu 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. Komiteler bağımsız olarak çalışmalarını yürütür ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur. Komitelerin Şirket işlerine ilişkin olarak icrai karar alma yetkileri yoktur; komitelerin önerdikleri hususlarda karar alma yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.
GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER MADDE 18: Yönetim Kurulu'nca, Şirket işlerinin yönetilmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları taşıması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.	GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER MADDE 18: Yönetim Kurulu'nca, Şirket işlerinin yönetilmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları taşıması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.
YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR	YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

MADDE 19: Yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhri hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleriyle birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.	MADDE 19: Yönetim Kurulu üyelerinin, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu üyesi bu hususu gerekçeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.
DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ MADDE 20: Şirkette görev alacak denetçilerin; Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel Kurul pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere üç denetçi seçer. Denetçilerin yarısından bir fazlasının T.C. vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanununun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.	DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ MADDE 20: Şirkette görev alacak denetçilerin; Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel Kurul pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere üç denetçi seçer. Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda Yönetim Kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanununun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.
GENEL KURUL TOPLANTILARI MADDE 23: Genel Kurul olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu	GENEL KURUL TOPLANTILARI MADDE 23: Genel Kurul olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren 3 ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp



tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Olağanüstü genel kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararlar alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Genel kurul toplantı ve karar nisapları için toplantının yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen nisaplar uygulanır. Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.	karara bağlar. Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararlar alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Genel Kurul toplantı ve karar nisapları için toplantının yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Türk Ticaret Kanunu'nda ve gerektiği takdirde Sermaye Piyasası mevzuatı ile SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde öngörülen nisaplar uygulanır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu esaslara göre alınmayan Genel Kurul kararları geçerli sayılmaz. İşbu esas sözleşmenin 23/A maddesine göre Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.
	GENEL KURULUN İZNİ VEYA ONAYI GEREKEN İŞLEMLER MADDE 23/A:
	Şirkette yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Şirket veya Şirketin

	bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir. SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlere ilişkin olarak ilgili mevzuat uyarınca Genel Kurul kararı gerekmedikçe söz konusu işlemlere ilişkin Yönetim Kurulu kararının icra edilebilmesi için bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Ancak bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde, işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu durumda, bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır, SPK'ya bildirilir ve yapılacak Genel Kurul toplantısında okunur. Bu çerçevede Önemli Nitelikte İşlemler: (a) Şirketin varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya bunlar üzerinde aynı hak tesis etmesi veya bunları kiraya vermesi, (b) önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması, (c) imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, ve (ç) Şirketin borsa kotundan çıkmasıdır.
TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI MADDE 25:	TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI MADDE 25:
Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.	Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.
TEMSİLCİ TAYİNİ MADDE 26:	TEMSİLCİ TAYİNİ MADDE 26:
Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi	Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi



olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemelerine uyulur.	olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini SPK düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda SPK'nın ilgili düzenlemelerine uyulur.
OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ MADDE 27:	OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ MADDE 27:
Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.	Genel Kurul toplantılarında oylar, SPK düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.
İLANLAR MADDE 28:	İLANLAR MADDE 28:
Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır. Genel Kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta evvel yapılması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.	Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır. Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun ve SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır. Şirketin internet sitesinde, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlar da pay sahiplerine duyurulur.
BİLGİ VERME	BİLGİ VERME

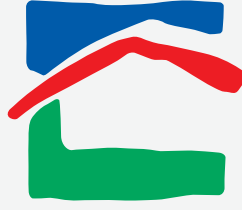
MADDE 29: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.	MADDE 29: Şirket, SPK düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde SPK'ya bilgi verme ve mevzuatta öngörülen mali tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını ve ilgili sermaye piyasası mevzuatında sayılan tüm diğer bilgi ve belgeleri SPK'ya gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.
HESAP DÖNEMİ MADDE 30: Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Birinci hesap yılı ise Şirket' in Ticaret Sicili'ne tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.	HESAP DÖNEMİ MADDE 30: Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer.
KARIN DAĞITIMI MADDE 31: Şirket kar dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır. <u>Birinci tertip kanuni yedek akçe</u> a) Kalanın % 5'i Türk Ticaret Kanununun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. <u>Birinci temettü</u> b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca	KARIN DAĞITIMI MADDE 31: Şirket kar dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır. <u>Birinci tertip kanuni yedek akçe</u> a) Kalanın % 5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. <u>Birinci temettü</u> b) Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda



saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır. İkinci temettü c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci tertip kanuni yedek akçe d) Türk Ticaret Kanunu' nun 466.maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.	birinci temettü ayrılır. İkinci temettü c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci tertip kanuni yedek akçe d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayesinin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.
KAR DAĞITIMI ZAMANI MADDE 32:	KAR DAĞITIMI ZAMANI MADDE 32:
Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.	Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.
KENDİLİĞİNDEN SONA ERME MADDE 34:	KENDİLİĞİNDEN SONA ERME MADDE 34:
Şirket'in kendiliğinden sona ermesi ve münfesihi	Şirket'in kendiliğinden sona ermesi ve münfesihi

addolunması Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.	addolunması SPK'nın yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.
KANUNİ HÜKÜMLER MADDE 35:	KANUNİ HÜKÜMLER MADDE 35:
Bu esas sözleşmenin ileride yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz. Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.	Bu esas sözleşmenin ileride yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz. Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır. SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

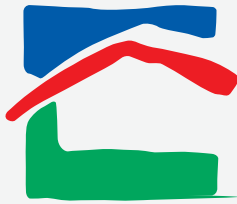




EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI
GARDENYA PLAZA NO: II/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