



YÖNETİM KURULU  
**FAALİYET RAPORU 2011**

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	2
<b>1. Şirket Tanıtımı</b>	<b>3</b>
1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	7
1.2. Emlak Konut GYO A.Ş. - Key Ödemeleri	8
1.3. İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve	8
1.4. İş Modelleri	10
1.4.1. Gelir Paylaşımı Modeli	10
1.4.2. Kamu İhale Kanunu Modeli	14
1.5. Yönetim ve Denetim Kurulları	16
1.5.1. Yönetim Kurulu	16
1.5.2. Denetim Kurulu	19
1.5.3. Üst Düzey Yönetim	19
1.6. Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları	20
<b>2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi</b>	<b>20</b>
2.1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	21
2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	27
2.3. Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	34
<b>3. Yönetim Kurulunun Faaliyetleri</b>	<b>38</b>
3.1. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	38
3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler	38
3.2.1. Yatırım Riski	38
3.2.2. Piyasa Riski	39
3.2.3. Kredi Riski	39
3.2.4. Likidite Riski	39
3.2.5. Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski	39
3.3. Kurumsal Yönetim (Uyum ve İşleyişle İlgili Genel Bilgi)	40
3.3.1. Pay Sahipleri ile İlgili Bilgiler	41
3.3.1.1. Genel Kurul Bilgileri	41
3.3.1.2. Oy - Azınlık Hakkı	41
3.3.1.3. Kamuyu Aydınlatma - Şeffaflık	41
3.3.1.4. Bilgilendirme Politikası	41
3.3.1.4.1. Amaç ve Kapsam	41
3.3.1.4.2. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları	42
3.3.1.4.3. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler	42
3.3.1.4.4. Yetki ve Sorumluluk	43
3.3.1.4.5. Yürürlük	43
3.3.1.4.6. Denetim	43
3.3.1.4.7. İçsel Bilgi	43
3.3.1.5. Özel Durum Açıklamaları	45
3.3.1.6. Yönetim Kurulu Faaliyetleri	45
3.3.2. Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar	45
3.3.3. Menfaat Sahipleri	45
3.4. Ar-Ge Faaliyetleri	45
3.5. Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları	46
<b>4. Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller</b>	<b>46</b>
4.1. Kiraya Verilen Gayrimenkuller	46
4.2. Bağımsız Ünite Satışları	47
4.3. Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	48
4.4. Güncel Projelerimiz	48
4.5. Varlıkların Ekspertiz Değerleri	48
4.6. Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları	48

4.7. Portföy Sınırlamaları	49
4.8. İştirakler	49
4.9. Para ve Sermaye Piyasası Araçları	49
<b>5. Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler</b>	<b>49</b>
5.1. İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf	49
5.2. Hisse Fiyat Değişim Grafiği 1 Ocak-30 Eylül Arası Hisse Performansı	49
5.3. İMKB ve GYO Endekslerini Karşılaştırma	50
<b>6. Mali Tablolar</b>	<b>51</b>
6.1. Rasyolar	53
<b>7. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler</b>	<b>54</b>
<b>8. Diğer Konular</b>	<b>55</b>
8.1. Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler - Organizasyon Şeması	55
8.2. Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar	56
8.3. Bağışlar	57
8.4. Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası	57
8.5. Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk	58
<b>Ekler</b>	<b>58</b>
<b>Bilançolar</b>	<b>58</b>
<b>Kapsamlı Gelir Tabloları</b>	<b>60</b>
<b>Özkaynak Değişim Tabloları</b>	<b>61</b>
<b>Nakit Akım Tabloları</b>	<b>62</b>
<b>Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar</b>	<b>63/104</b>
Not 1 Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	63
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	63
Not 3 Nakit ve Nakit Benzerleri	74
Not 4 Finansal Yatırımlar	75
Not 5 Finansal Borçlar	75
Not 6 Ticari Alacak ve Borçlar	76
Not 7 Diğer alacak ve Borçlar	77
Not 8 Arsa ve Konut Stokları	79
Not 9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	80
Not 10 Maddi Duran Varlıklar	81
Not 11 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	82
Not 12 Karşılıklar	83
Not 13 Çalışanlara Sağlanan Faydalar	83
Not 14 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	84
Not 15 Özkaynaklar	85
Not 16 Satışlar ve Satışların Maliyeti	87
Not 17 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri	88
Not 18 Niteliklerine Göre Giderler	88
Not 19 Diğer Faaliyetlerden Gelir /Giderler	89
Not 20 Finansal Gelirler	89
Not 21 Finansal Giderler	90
Not 22 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	90
Not 23 Hisse Başına Kazanç	91
Not 24 İlişkili Taraf Açıklamaları	91
Not 25 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	93
Not 26 Finansal Araçlar	101
Not 27 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	102
Not 28 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	104
<b>Ek Dipnot</b> Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	<b>105/140</b>



## Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları

Emlak Konut GYO A.Ş. 2003 yılı başından itibaren göstermiş olduğu yüksek performansı ve başarısı neticesinde bugünkü 7,51 milyar TL aktif toplamı (31.12.2011 tarihli UFRS'na göre düzenlenen bilançomuz) ve yaklaşık 4,8 milyar TL (30.12.2011 tarihli İMKB kapanış değeri) piyasa değeriyle Türkiye'nin en büyük, dünyanın da sayılı büyük gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından birisi olmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. kuruluşundan itibaren bu güne kadar, ülkemizin muhtelif yerlerinde nitelikli, modern ve çevreye duyarlı yaşam merkezlerinin oluşturulmasına öncülük etmiştir. Toplu Konut İdaresi iştiraki olan Şirketimiz, bu hedef kapsamında 2003 yılı başından itibaren, sosyal donatıları ve her türlü alt yapısı ve çevre düzenlemesi ile birlikte yaklaşık 63 bin konutun projelendirilmesi yapılmıştır.

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

Söz konusu projeler, mevcut arsa portföyünün yanı sıra TOKİ'den satın alınan arsalarla geliştirilmiştir. Bu amaçla satın alınan arsalar için TOKİ'ye yaklaşık 4,5 milyar TL ödeme yapılmıştır. Toplu Konut İdaresi yeni arsa üretimi yaparak kendine kaynak sağlamış hem de yeni konut alanları oluşturulmasına katkıda bulunmuştur.

2003 yılı başından itibaren Ülkemizdeki siyasi ve ekonomik istikrarın sektördeki sağlanmış olduğu canlılık ile birlikte Emlak

Konut GYO A.Ş., portföyündeki arsalar üzerinde başta gelir paylaşımı modeli olmak üzere Yüklenicilerle beraber geliştirdiği projelerin çeşitliliği ve kalitesinin Emlak Konut GYO A.Ş. güvencesi ile birleşmesi neticesinde, konut satışları başarılı bir şekilde gerçekleşmiş ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin değeri, 2003 yılına nazaran 3 kat artmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. nitelikli projeleri sayesinde satışlarına büyük ivme kazandırmış ve 2003 yılından itibaren gerçekleşen senelik satışları başarılı bir performansı göz önüne koymuştur.

Sektöre yön veren projeleri ve hızlı büyüme oranıyla Türkiye'nin Gayrimenkul devi haline gelen Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) A.Ş. halka arz sürecinde elde ettiği başarıyı sürdürerek, 2011 yılını satışlarını artırarak ve kârla tamamladı.

Gayrimenkul sektöründeki değişiklikleri ve talebi yakından takip ederek modern ve çağdaş projeler üreten Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 2011 yılını kârla kapattı. 2011 yılında 716 milyon 597 bin TL net satış gerçekleştiren Şirket, 228 milyon 322 bin TL kâr (UFRS'na göre) elde etmiştir.

İnşaat sektörünün zor bir yıl geçirmesine rağmen, Emlak Konut GYO, projelerinden güçlü satış rakamları elde etmeyi başardı. Şirket, 2011 yılı sonu itibarıyla gerçekleştirdiği 716 milyon 597 bin TL net satış ile (UFRS'na göre) yıllık hedefini yakalamıştır.

Rekorlarla gerçekleştirdiğimiz Cumhuriyet tarihinin en başarılı halka arz sonrasında Şirket, gerek satış hacmi ile gerekse karlılığı ile büyümesini sürdürdü. Zorlu geçen 2011 yılına rağmen, Emlak Konut güçlü mali yapısı ve başarılı projeleriyle, müşterilerine sunduğu ödeme seçenekleri sayesinde konut satışlarını güçlü tutmayı başardı. Bu da karlılığımıza ciddi oranda yansıdı. Konut teslimlerimizin 2012 ve 2013 yılında artacak olması sonucunda karlılığımızın katlanarak büyümesini bekliyoruz. Yeni arsa alımları ve planlanan projeler ile büyümenin önümüzdeki dönemde de ivme kazanacağını düşünüyoruz. Emlak Konut, portföyünde bulunan 29 projesi ve 5,4 milyon metrekare arsası ile yüksek büyüme hızını sürdürmeyi planlamaktadır.

SAYGILARIMLA  
MURAT KURUM



## 1. ŞİRKET TANIMI

• 1953 yılında kurulan Emlak Konut GYO A.Ş. Türkiye de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir. Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmektedir.

• 58 yıldır sürekli yenilenen yönetim anlayışı ve kurum kültürü ile tüm menfaat sahiplerinin güven duyduğu bir kurum haline gelmiştir.

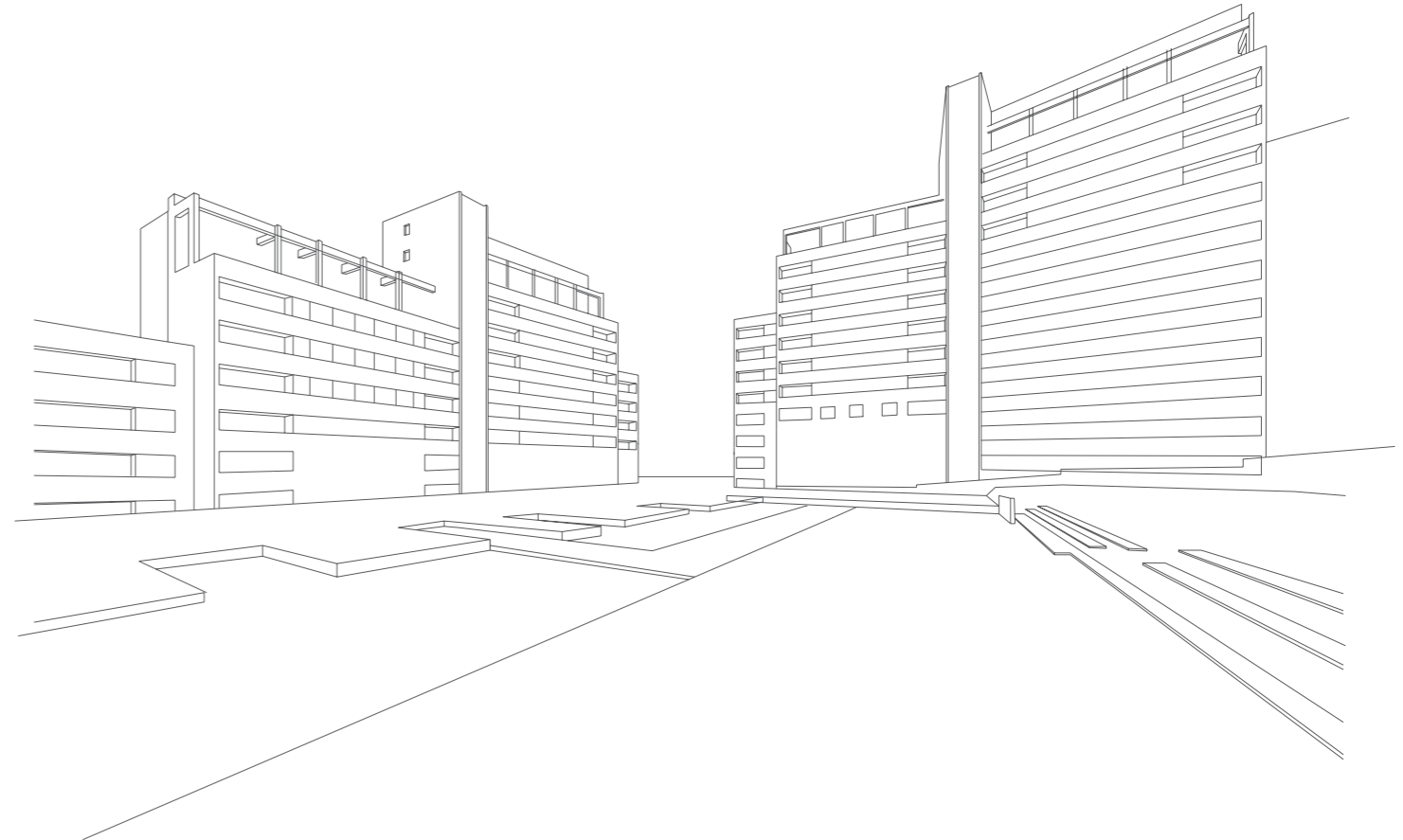
• Şirketimiz uzun yıllarda yarattığı marka değeri ile gayrimenkul sektöründe standartları daima yukarıya çekecek bir yönetim anlayışına sahiptir. Özellikle inşaat sistemleri, tasarım, çevreye duyarlılık ve iş yapım şekilleri ile lider ve örnek model olma görevini, sosyal bir bilinçle yerine getirmektedir.

• Ana hissedarı TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye' de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

• Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Bu konularda yenilikçi, çağdaş projeler üretmek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana amacımızdır. Bununla birlikte sektördeki öncü rolümüzün verdiği bilinçle, bir Türk Şirketi olarak konuyla ilgili, olası küresel gelişmeleri de dikkatle takip etmekteyiz.

• Şirketimizin 2.500.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.

• Emlak Konut GYO A.Ş. halka arz sürecini tamamlayarak 2 Aralık 2010 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır. Aynı zamanda İMKB-100 ve İMKB-30 a dâhil olan şirketimiz, halka arzdan 1,05 milyar TL gelir elde etmiştir.





## 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 olmakta stratejik planlarımızla örtüşmektedir.

## VİZYONUMUZ

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.

## MİSYONUMUZ

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 gelirlili insanları tabii afetlere dayanıklı ve estetik konut sahibi yapabilecek projeler üretmek, ortaklarına maddi ve manevi kalkınma imkanları sunmaktır.

## YATIRIM UNSURLARI

Türkiye'de konut projesi geliştirme piyasasında lider pozisyon





## Şirketin Faaliyet Konusu

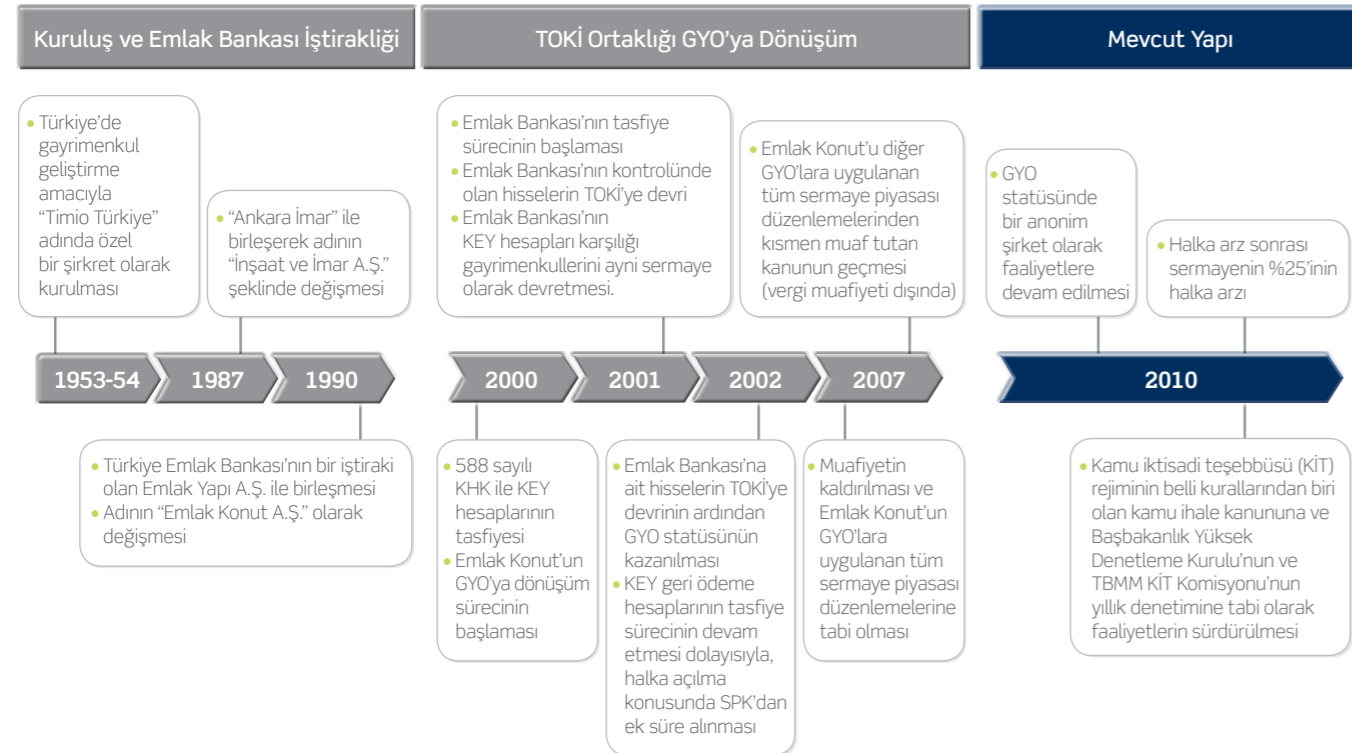
- Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri dairesinde 22.07.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Emlak Konut Anonim Şirketi'nin esas sözleşme tadil metni kabul edilmiş ve bu çerçevede şirket unvanı faaliyet konusu doğrultusunda Emlak Konut GYO A.Ş. olarak belirlenmiştir. Şirketimizin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

dönüştürülmüştür.

- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştirak konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. İşletmemizin iletişim bilgileri aşağıdadır.

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No:11/B Ataşehir / İstanbul  
Tel: 0216 456 48 48 Faks: 0216 456 48 75  
info@emlakkonut.com.tr - www.emlakkonut.com.tr

## Yarım Asrı Aşan Tecrübe



## Büyüme Odaklı Strateji

### EMLAK KONUT'UN STRATEJİSİ

<b>ORTA VE ÜST ORTA GELİR GURUBUNA ODAKLANMAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Türkiye'deki ekonomik kentleşme gibi mevcut demografik eğilimlerden yararlanmak</li> <li>• Üst orta ve orta gelir seviyesine sahip kesim için konut geliştirmeye devam etmek</li> <li>• Yeni gelişmekte olan bölgelere yatırım yapmak</li> </ul>
<b>DAHA FAZLA KONUT GELİŞTİRMEK İÇİN ARSA TEMİN ETMEK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TOKİ ile olan stratejik ilişkiyi sürdürmek <ul style="list-style-type: none"> <li>- İhale süreci olmaksızın arsa alabilme ve</li> <li>- Emlak Konut tarafından geliştirilmeye en uygun arsalarla erişim imkanı</li> </ul> </li> <li>• TOKİ'nin arsa stoğuna erişime devam etmek</li> <li>• İhtiyaç olması halinde üçüncü kişilerden de arsa satın almak</li> </ul>
<b>MEVCUT İŞLERİN TAMAMLANMASIYLA NAKİT AKIŞI YARATMAK</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Devam eden işlerden sağlanacak nakit akımlarını yeni gelişim olanaklarında değerlendirmek</li> <li>• Cazip bölgelerde gelir paylaşımı modelinin kullanılmasıyla büyük ölçekli projelere imza atmak ve mali risklerin sınırlanarak daha yüksek kar marjları elde etmek</li> </ul>

Hedef, Türkiye'nin lider gayrimenkul geliştirme şirketi konumunu devam ettirmektedir.

## 1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin ortaklık yapısı ve sermaye pay tutarları aşağıdaki gibidir:

TİCARET ÜNVANI / ADISOYADI	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	97.425,42	9.742.542
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	Hamiline	695,63	69.563
İller Bankası A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	8,95	895
Veysel Ekmen	B	Hamiline	0,01	1
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	0,01	1
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	B	Hamiline	69.906,95	6.990.695
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	625.000.000,00	62.500.000.000
<b>Toplam</b>			<b>2.500.000.000,00</b>	<b>250.000.000.000</b>



## 1.2. 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.**

## 1.3. İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve

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

<b>ANA MEVZUAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6762 sayılı Türk Ticaret Kanununun ve ilgili mevzuat</li> <li>2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat</li> <li>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği</li> <li>4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ilgili mevzuat</li> <li>2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat</li> </ul>
<b>GÜNLÜK OPERASYONLAR İÇİN YASAL DÜZENLEMELER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat ile belgeler</li> <li>İmar planları (portföyde bulunan taşınmazları kapsayan)</li> <li>Yapı ruhsatları</li> <li>Yapı kullanma izin belgeleri</li> <li>Çevresel etki değerlendirme raporları</li> <li>Gayrimenkul kiralari hakkında kanun</li> <li>4077 sayılı tüketicinin korunması hakkında kanun</li> <li>Sayıştay başkanlığı</li> </ul>
<b>GÜNLÜK İDARI İŞLERİ VE OPERASYONLARI DÜZENLEYEN KURALLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4857 sayılı İş Kanunu (şirket personeli ile ilgili olarak)</li> <li>Kamu Hazine Darlığı Genel Tebliği (şirket hesapları ile ilgili olarak)</li> <li>213 sayılı Vergi Usulu Kanunu (şirket kayıtlarının tutulması ile ilgili olarak)</li> </ul>
<b>GEÇİCİ YASAL DÜZENLEMELER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5664 sayılı KEY hak sahiplerine ödeme yapılmasına dair kanun</li> <li>KEY hak sahiplerine ödeme yapılmasına dair yönetmelik</li> <li>4749 sayılı kamu finansmanı ve borç yönetiminin düzenlenmesi hakkında kanun</li> </ul>



KAMU İHALE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT	TOKİ KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT
<ul style="list-style-type: none"> <li>T.C. Başbakanlık'a bağlı olan TOKİ, Emlak Konut sermayesinin yarısından fazlasına sahiptir ve bu sebeple Emlak Konut, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununu kapsamındadır.</li> <li>Kamu İhale Kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmekte olan projelerde ihaleler ve ilgili sözleşmeler "4734 sayılı Kamu İhale Kanunu" çerçevesinde düzenlenmektedir.</li> <li>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.</li> <li>"Gelir paylaşımı" işleri Emlak Konut'un iç yönetmeliği olan "Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmektedir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 yapmamaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.</li> <li>TOKİ ve Emlak Konut arasındaki gayrimenkul alım satım işlemlerinde şekil şartlarına uymak zorunlu değildir.</li> <li>TOKİ ve Emlak Konut'taki sermayesi sebebiyle, Emlak Konut'un talep 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.</li> </ul>

YAPI DENETİMİ	5664 SAYILI KEY HAK SAHİPLERİNE ÖDEME YAPILMASINA DAİR KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca, Emlak Konut'un yükümlülüğü Resmi Gazete'de yayımlanan (tasfiye halinde olan) Emlak Bankası tarafından Emlak Konut'a sunulan KEY Hak Sahipleri listesinin Ziraat Bankası'na iletilerek hak sahiplerine ödeme yapılmasını sağlamaktır. Emlak Konut tarafından ödenmesi gereken tutar hak sahiplerine ödenmiştir ve ödenen tutar Emlak Konut'un sermayesinden düşülmüştür. Sonraki ödemelerin yapılmasından hazine sorumludur.</li> </ul>
KAMU HAZNEDARLIĞI GENEL TEBLİĞİ	SAYIŞTAY KANUNU
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bu tebliğ uyarınca, Emlak Konut'un banka hesapları devlet bankalarında tutulmak zorunludur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emlak Konut'un faaliyetleri, sermayesindeki TOKİ payı sebebiyle, Sayıştay'ın denetimine tabidir.</li> </ul>



## 1.4. 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 kapsayıcı sürecin sağlıklı bir biçimde tamamlanmasını hedeflediğinden risk yönetimi konusunda da önemli bir araçtır.

Finansal açıdan bakıldığında kar, maliyet, risk, kontrolü gibi içinde barındıran modeller, aynı zamanda inşaat teknikleri, sağlığı, denetimi açısından da önemli bir katkı sunmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş., iki iş modeli altında projelerini geliştirmektedir. Birincisi "Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise 'Kamu İhale Kanunu Modeli (KİK)'dir.

Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları TOKİ'den, Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen kaynaklardan ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay verildiğinde eklenir.

### 1.4.1 Gelir Paylaşımı Modeli

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

2011 yılı içerisinde ekonomik, sektörel ve işletme içi konjonktür gözetilerek herhangi bir gelir paylaşımı modeli ihalesi yapılmamıştır. Mevcut ihale edilmiş gelir paylaşımı modeli projelerin gelir paylaşımı oranlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Modelin süreci aşağıdaki şekilde işlemektedir;

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

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

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

2011 yılı içerisinde herhangi bir gelir paylaşımı modeli ihalesi yapılmamıştır. Mevcut ihale edilmiş gelir paylaşımı modeli projelerin gelir paylaşımı oranlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

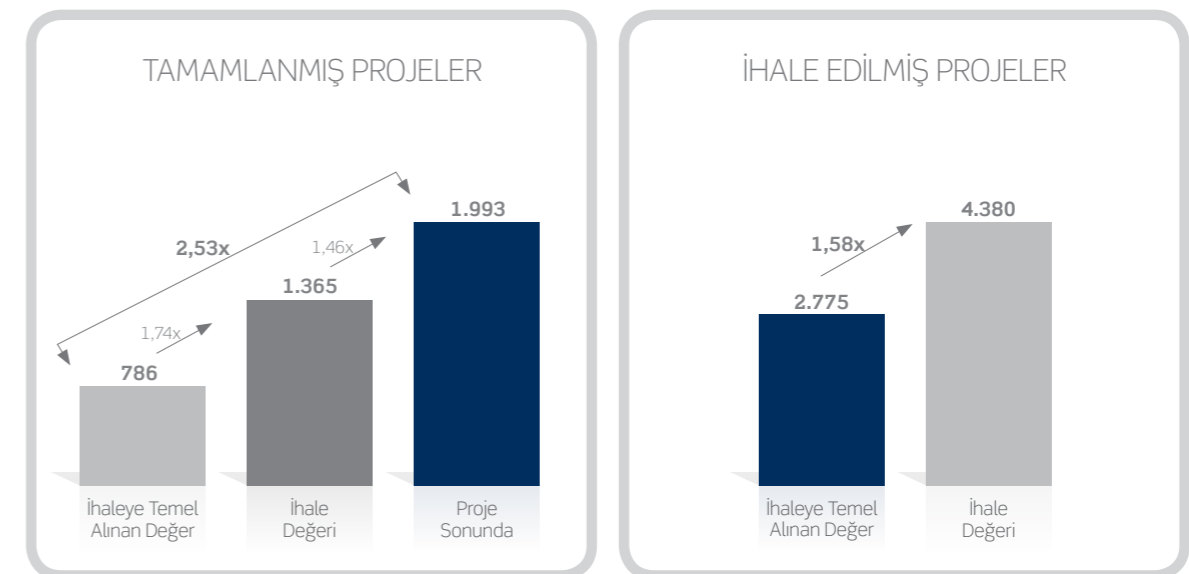
#### Yaratılan Gelir



<b>ARSANIN TEDARİKİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ana Kaynak:</b> TOKİ'den ihalesiz olarak arsa satın alma</li> <li>• 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar</li> </ul>
<b>YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projenin geliştirilmesinden finansmanına, satış ve fiyatlamaya kadar tüm süreçten sorumludur.</li> <li>• Emlak Konut tasarım ve inşaat pazardan pazarlamaya; satış sözleşmelerinden proje planlarına onay vermeye ve yapı denetimi yapmaya kadar tüm proje döngüsünün kontrolünü sürdürmektedir.</li> </ul>
<b>RİSKİN DEVRİ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geliştirme sürecine dair risklerin büyük bir bölümünü Yüklenici üstlenir.</li> <li>• Emlak Konut'un projeye sağladığı arsa ve üretilen konutların satılmama riski dışında, projeyi geliştirme ve finansman ile ilgili olarak üstlendiği risk düşüktür.</li> <li>• Bu yapı, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin büyük projelere odaklanmasına imkan vermektedir.</li> </ul>
<b>GELİRLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

İHALE SÜRECİ	GELİR PAYLAŞIMI	PROJE FİNANSMANI	TASARIM VE İNŞAAT	PAZARLAMA	SATIŞ VE FİYATLAMA
Emlak Konut'un yönetmeliklerine uygun olarak gerçekleştirilir.	En yüksek teklifi veren istekli ile inşaat ve gelir paylaşımı sözleşmesi imzalanır.	Projenin finansmanından yüklenici sorumludur.	Sorumluluk yükleniciye aittir. Tüm tasarım ve inşaat planları Emlak Konut'un onayına tabidir.	Sorumluluk yükleniciye aittir. Pazarlama dokümanları Emlak Konut'un onayına tabidir.	Sorumluluk Yükleniciye aittir. Her satış sözleşmesi, fiyatlamalar, satış ve ödeme koşulları vb. Emlak Konut'un onayına tabidir.

### Proje Durum Grafikleri



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



## Tamamlanmış Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)	PROJE SONUNDA (TL)
Ataşehir Residence	3.519.000	10.255.000	32,53	18.749.104
Kentplus Ataşehir	72.748.200	131.100.000	33,61	181.443.067
İdealistkent	36.600.740	38.100.000	31,75	96.006.598
Avrupa Tem Konutları	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 Ataşehir	57.076.350	136.400.000	34,10	214.907.275
My World Ataşehir	127.236.476	311.850.000	38,50	472.806.724
Soyak Mavişehir	43.600.000	51.600.000	24,00	94.945.970
Novus Residence	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
Misistanbul	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
Kentplus Mimarşinan	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
Emlak Konut Pelikan Sitesi	12.000.000	67.515.000	38,58	87.123.867
Çerkezköy Dreamcity	3.990.646	10.065.000	30,50	13.624.442
Bizimevler 2	48.686.587	48.750.000	33,00	50.466.805
Ergene Vadisi	23.935.425	31.000.000	25,00	41.613.162
Spradon Quartz	75.291.059	88.520.000	41,00	127.463.845
İzmir Mavişehir 5. Etap	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971
<b>Toplam</b>	<b>786.475.212</b>	<b>1.365.330.000</b>		<b>1.993.201.366</b>

### TERMİNOLOJİ

#### 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

#### SPGO - 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



## Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri

PROJE İSMİ	İHALEYE TEMEL ALINAN DEĞER (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO (%)
My Towerland	42.000.000	107.019.000	47
Şehrizar Konakları	105.535.000	137.700.000	50
Varyap Meridian	214.793.710	338.189.000	44,15
Parkyaşam Mavişehir	51.186.000	60.000.000	25
My World Europe	179.089.192	228.018.000	30,5
1Sstanbul (1)	102.555.962	105.000.000	30
Elitecity	54.896.071	56.000.000	35
Avrupa Konutları Atakent 3	240.000.000	264.000.000	30
Soyak Park Aparts / Soyak Evostar	72.904.525	102.312.000	26,1
Merkez Kayaşehir	29.440.000	32.000.000	32
Sarphan Finans Park	51.786.200	61.500.000	37,5
Batışehir	351.665.405	424.000.000	32
Metropol İstanbul *	245.292.498	500.971.500	43,15
Ayazağa Arsası *	604.940.000	1.153.750.000	35,5
Spradon Vadi	50.291.820	50.310.000	26
Evora İstanbul & Evora İstanbul Marmara (2)	96.510.000	317.503.000	32
Dumankaya Miks *	45.442.000	82.502.500	30,5
Şişli Dikilitaş (Likör Fabrikası) *	237.485.823	360.183.178	50
<b>TOPLAM</b>	<b>2.775.814.206</b>	<b>4.380.958.178</b>	

### Kaynak: Şirket verileri

\* İşaretlenen projeler ihale edilmiştir, fakat inşaat izinleri henüz alınmamıştır. (31.12.2011)

Ruhsat alınırken ihale aşamasında belirtilen emsal inşaat alanı değerlerinde herhangi bir azalma olmadığı takdirde ihale değerleri geçerli olacaktır.

(1) İstanbul Projesinde yalnızca 522/3 parsel inşaat iznini henüz almamıştır. (31.12.2011)

(2) Evora İstanbul projesinde 102/1 parsel hariç inşaat izinleri proje bütününde alınmıştır. Evora İstanbul Marmara projesinde 104/1 ve 104/2 parsellerin inşaat izni henüz alınmamıştır.(31.12.2011)

Söz konusu parseller için inşaat izni çalışmaları devam etmektedir.

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı





## 1.4.2 Kamu İhale Kanunu Modeli

ARSANIN TEDARİK EDİLMESİ	YÜKLENİCİNİN SEÇİMİ	RİSK VE SORUMLULUKLAR	GELİRLER
<b>Ana Kaynak:</b> TOKİ'den ihalesiz olarak satın alınan arsalar 2000 yılında Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar.	Yüklenici, Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak ihale ile seçilir. İş, geçerli en düşük teklifi veren istekliye verilir.	Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir.	Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır. Yükleniciye hakediş ödemeleri projenin ilerlemesine bağlı olarak kademeli olarak yapılmaktadır.

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

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

### Modelin işleyişi aşağıda ayrıntılı olarak ifade edilmiştir;

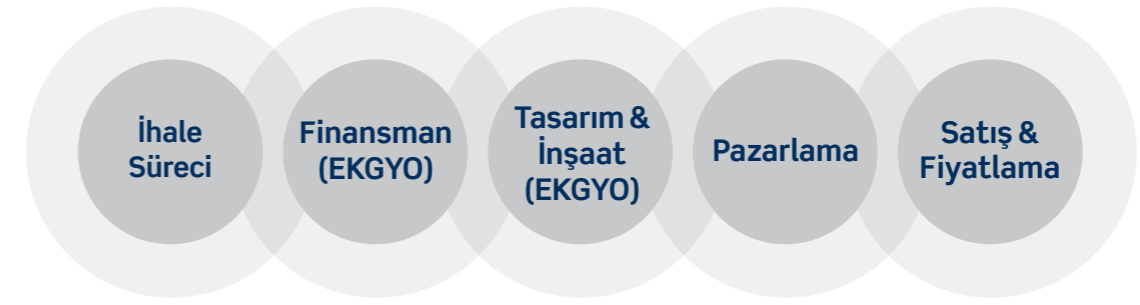
- Emlak Konut GYO A.Ş., TOKİ'den ve diğer kaynaklardan satın alınan veya Emlak Bankası'ndan aynı sermaye kapsamında gelen arsalar üzerinde proje geliştirir.

- Kamu İhale Kanunu Modeli ile Emlak Konut GYO A.Ş. işi, en düşük teklifi veren yükleniciye ihale eder ve konut satışlarını kendisi gerçekleştirir.

- Söz konusu model ile geliştirilen projelerde, proje finansmanından, mimari ve mühendislik tasarımı dahil olmak üzere projenin geliştirilmesi, bununla ilgili finansmanın sağlanması ve inşa edilen konutların pazarlanmasına kadar tüm süreçlerden Emlak Konut GYO A.Ş. sorumludur.

- Satışlardan elde edilen gelirlerin tamamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nde kalmaktadır.

- Bu tip konut projeleri daha çok alt ve alt orta gruba ait vatandaşların ev sahibi olmasını sağlamak ve yapı ıslahı için uygulanmaktadır.



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

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

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

Devam eden 6 KİK projesinde toplam 5710 adet satılabilir bağımsız ünite üretilmektedir. Devam etmekte olan Kamu İhale

Kanunu Konut Projelerinin ana dökümleri ise şöyledir; Tuzla Emlak Konutları 1, Tuzla Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 2, Gebze Emlak Konutları 1, Körfezkent 2, Alemdağ Emlak Konutları'dır.

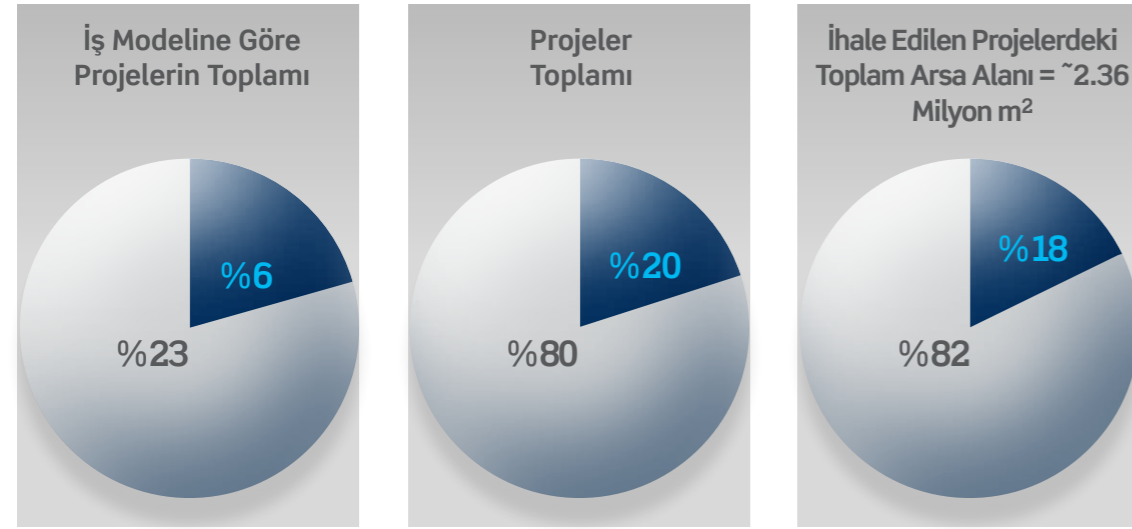
### Modellerin Emlak GYO Sağladığı Faydalar

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



## Devam Eden Projelerde Bağımsız Birimlerin İş Modeline Göre Dağılımı



■ Gelir Paylaşımı Modeli ■ Kamu İhale Kanunu

**Kaynak:** Şirket verileri, 31.12.2011 itibarıyla

### 1.5 Yönetim ve Denetim Kurulları

Şirketimiz, 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği uyarınca esas sözleşmede, yönetim ve denetim kurullarında gerekli düzenlemelere başlamış olup, ilgili süreçler

tamamlandığında yapılacak Genel Kurul ile Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerini belirleyecektir. Genel Kurula kadar mevcut Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyeleri görevde kalacaklardır.

#### 1.5.1 Yönetim Kurulu

YÖNETİM KURULU
<ul style="list-style-type: none"> <li>Emlak Konut bünyesindeki en üst seviyedeki karar alıcıdır.</li> <li>Emlak Konut'un yönetilmesi ve temsil edilmesi, Şirket faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi, pay sahipleri ve Şirket arasındaki ilişkilerin tesisi ve işe alımdan sorumludur.</li> <li>Emlak Konut'un faaliyetlerinin kanunlara ve Ana Sözleşme'nin maddelerine uygun olarak ifa edilmesinden sorumludur.</li> </ul>



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 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 2 bağımsız üye bulunmaktadır.

**Seri:** IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği gereği Yönetim Kurulumuza 1 bağımsız üye daha alınması için gerekli süreçler başlatılmış olup Sermaye Piyasası Kuruluna bilgi verilmiş, değerlendirme beklenmektedir.

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

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

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

açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır.

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

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 8 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

İSİM	GÖREV	MESLEK	YÖNETİM KURULUNDA TEMSİL ETTİĞİ HİSSEDAR	YÖNETİM KURULU GÖREVİ BAŞLANGICI
Ertan YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	TOKİ	2005
Veysel EKMEK	Başkan Yardımcısı	Mali Müşavir	Bağımsız	2011
Murat KURUM	Üye	İnşaat Mühendisi	TOKİ	2009
Fatma Ruhan AKYILMAZ	Üye	Avukat	TOKİ	2007
Mehmet Ali KAHRAMAN	Üye	Şehir ve Bölge Plancısı	TOKİ	2011
M. Haluk SUR	Üye	Yüksek İnşaat Mühendisi	Bağımsız	2009
Ali Seydi KARAOĞLU	Üye	İşletme	TOKİ	2011

**ERTAN YETİM / Yönetim Kurulu Başkanı**

1984 yılında Trabzon Lisesi'nden, 1988 yılında K.T.Ü. İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun oldu, 1988-97 arası özel sektörde inşaat mühendisi, şantiye şefi ve Teknik Müdürlük görevlerinde bulundu. 1997-2004 yılları arasında İ.B.B. İştiraki KİPTAŞ'ta kontrol amiri olarak görev yaptı. 2004-5 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 Y.K. 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.

**VEYSEL EKMEN / Y.K. Başkan Yardımcısı**

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.

**MURAT KURUM / Y.K. Üyesi**

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.

**M. HALUK SUR / Y.K. Üyesi**

1978 yılında B.Ü.'nden İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuştur. B. Ü. Çevre Bilimleri Enstitüsü'nde çalışmasını tamamlayarak Yüksek Mühendis unvanını aldı. 1981 yılında NATO bursuyla University of Washington'da Çevre Mühendisliği alanında çalışmalarını sürdürdü. 1983-91 yılları arasında Kurucusu ve Genel Müdürü olduğu Yapı Teknik İnşaat şirketine görevini sürdürdü. 1991-99 yılları arasında İhlas Holding Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Grup Başkanlığında İcra Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 1999-2006 İhlas GYO'nun kurucu Y. K. Başkanı ve Genel Müdürü, GYODER'de 2004 yılında Bşk. Yardımcılığı ve 2005-07 yıllarında Başkanlık görevini yürütmüştür. Paladin Realty Partners -EurAsia Y.K. Başkanı, ULI Türkiye Başkanı, Bimeks K. Ortak ve Y.K. Üyesi ve Forum İstanbul İcra Krl Üyeliği görevlerini halen sürdürmektedir.

**ALİ SEYDİ KARAOĞLU / Y.K. Üyesi**

Ali Seydi Karaoğlu A.Ü. İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1987 tarihinde Arsa Ofisi Gn. Md.lüğü'nde İnşaat Amirliği görevini üstlenmiştir. 1985- 89 tarihleri arasında Arsa Ofisi Gn. Md.lüğü'nde - Kamulaştırma Dairesi'nde Teknisyen olarak çalışmıştır. 1989 - 2004 tarihleri arasında Arsa Ofisi İst. Bölge Müdürlüğü - Emlak Şube Müdürü, 2004 - 2010 tarihleri arasında TOKİ - İstanbul Birimi- Emlak Şube Müdürü, 2009 - 2011 tarihleri arasında Emlak Pazarlama İnşaat A.Ş. Y. K. Üyesi, 2007 - 2009 tarihleri arasında GEDAŞ Gayrimenkul Ekspertizlik A.Ş. Y. K. Üyesi, 2007 - 2008 tarihleri arasında Boğaziçi Konut A.Ş. Y.K. Üyesi görevlerini üstlenmiştir. Halen TOKİ'de - İstanbul Emlak Dairesi Başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

**MEHMET ALİ KAHRAMAN / Y.K. Üyesi**

1997 yılında O.D.T.Ü. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun oldu. 1997 yılında TOKİ Başkanlığı'nda Projeler ve Araştırma Dairesi'nde Uzman Yrd olarak göreve başlamıştır. 1997- 2002 yılları arasında TOKİ'de sırasıyla Projeler Dairesi, Habitat Uygulama Birimi ve Dış İlişkiler Dairesi'nde çalışmıştır. 1997- 2000 yıllarında ODTÜ'de Bölge Planlama Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 2002-10 yılları arasında TOKİ Başkan Danışmanlığı görevinde bulunmuştur. 2009 ile 2011 yılları arasında TOKİ İştiraklerinden sırasıyla, EKGYO, EPP ve TOBAS'ta Y.K. üyesi olarak görev yapmıştır. 2011 yılı Eylül ayından itibaren TOKİ Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı görevini sürdürmektedir.

**FATMA RUHAN AKYILMAZ / Y.K. Üyesi**

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi bölümünden mezun olmuştur. 1984-1989 yılları arasında Akın Tic Ltd.Şti'de Hukuk Müşaviri olarak görevini icra etmiştir. 1989-1999 yılları arasında T.C Ziraat Bankası Baş Hukuk Müşavirliği, 1999-2001 yılları arasında Türkiye Emlak Bankası Genel Müdürlüğü Baş Hukuk Müşavirliği, 2001-2001 T.C Ziraat Bankası Kadıköy Şubesi Hukuk Müşavirliği görevlerini üstlenmiştir. 2002 yılından itibaren TOKİ'de Hukuk Müşaviri olarak mesleğini icra etmektedir.

**1.5.2 Denetim Kurulu****DENETİM KURULU**

- Şirketin faaliyetlerini denetler.
- 3 üyeden oluşmaktadır.

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

Denetçilerin yarısından bir fazlasının T.C. vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler

DENETÇİ	MESLEĞİ / GÖREVİ	SEÇİLDİĞİ TARİH
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	İşletme / Üye	08.03.2011
Uğur Dülekalep	Basın Müşaviri / Üye	08.03.2011
Ayşe Arzu Özçelik	Yüksek Mimar / Üye	08.03.2011

**1.5.3 Üst Düzey Yönetim**

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

aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanununun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

Şirketimizin 8 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Denetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

Yönetici atamalarında ilgili alanlardaki tecrübeleri ve şirketimiz stratejilerine uygunlukta gözetilmektedir. Konuyla ilgili ana sözleşmemizin 18 maddesindeki esaslar da dikkate alınmaktadır. "Yönetim Kurulu'nca, Şirket işlerinin yönetilmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları taşıması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür."



## 1.6 Kâr Dağıtım Politikası ve Esasları

Yasal süreçler tamamlandıktan sonra, 2011 yılı Genel Kurulunun Nisan 2012 ayında yapılması planlanmaktadır. Yönetim Kurulu'nun önerisinin Genel Kurulda kabul görmesi sonucunda kar dağıtım kararı ve oranı en kısa zamanda ilan edilecektir.

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

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

## 2. İLGİLİ DÖNEMİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Günümüzde özellikle, hisse senedi yatırımcısı veya şirket ortakları için çok önemli bir değerlendirme unsuru olan 'kar payı' dağıtımında 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.

da stratejik hedeflerimiz ile uyumlu hale getirecek çalışmalarını yapmıştır.

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



## 2.1 Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Dünya ekonomisi 1929 yılında yaşanan büyük buhrandan bu yana yaşadığı en derin sancılı dönemi 2008 yılında kendisini gösteren 'finansal kriz' ile yaşamaya başlamıştır. 2009 yılında tüm dünya ekonomisinde yaşanan sert negatif dalgalanma yıllar itibarıyla azalsa da devam etmektedir. 2011 yılı dünya ekonomisi ve sosyal hayatı için 'büyüememe ve borç sorunlarının' yaşandığı bir yıl olmuştur.

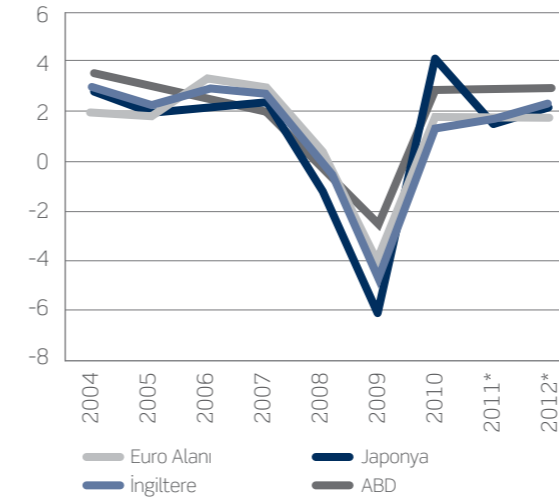
Batı ekonomilerinde yaşanan büyüme sorunları yanı sıra AB de yaşanan ve giderek kronik hal alan borç krizi etkilerini iyiden

iyiye hissettirmiştir. Dünya ekonomisi yaşadığı sıkıntılara bağlı olarak bir arayış içinde olup bu sürecin getirdiği sancılı dönem özellikle batı iktisadi hayatını olumsuz olarak etkilemeye devam etmektedir.

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

### Gelişmiş Ülke Büyüme Oranı (GRF:1)

(%, Yıllık)



Kaynak: IMF \* Öngörü

### Küresel Üretim Endeksi (GRF:2)

Küresel Üretim Endeksleri\* (1996Ç1=100)



\* İhracat ağırlıklı endeks oluşturulurken ülkeler Türkiye ihracatı içindeki payları ile ağırlıklandırılmıştır.

Kaynak: Bloomberg, Consensus Forecasts, TCMB.

Durgunluk süreci gelişmiş ekonomilerdeki tüm ekonomik sistemi etkileyen çok önemli bir sistemik risk olmakla birlikte, parasal genişletici önlemlerle tüketim, yatırım harcamaları ile parasal akışkanlığın (likidasyonun) artırılması dönemsel ve geçici etkili iyileşmeler görülmesinde neden olmaktadır. Artırılan para miktarı ve düşürülen para maliyetleri özellikle üretim esaslı yatırımla yönelmekte çok çekingen davranmaktadır.(GRF:2)

Başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerdeki parasal genişletici önlemler menkul ve gayrimenkul piyasalarını kriz öncesi seviyelerine getirirse de bu tip genişlemelerin uzun bir süre devam etmeyeceği gözden kaçırılmamalıdır. Büyüme

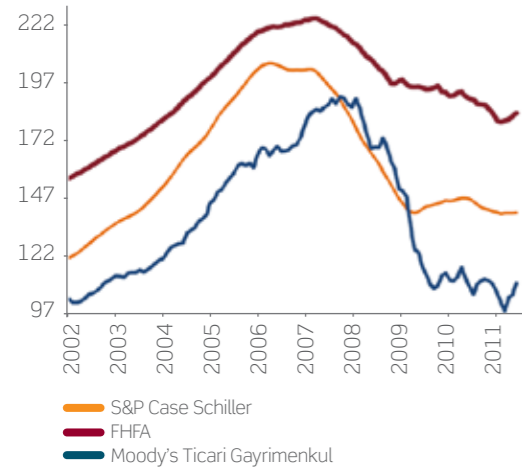
ile ilgili sorunlarının beraberinde pek çok makroekonomik olumsuzlukları da getirdiği unutulmamalıdır.

Dünya ekonomisindeki dalgalanmalar değerli metaller ile gayrimenkullere olan talebi canlı tutmasına karşın özellikle 3.çeyrek itibarı ile tüm dünyada varlık fiyatlarında 'kar amaçlı satışlar' yaşanmıştır. 2011'in son çeyreğinde ise başta ABD Merkez Bankası(FED) ve AB Merkez Bankası(ECB)'nin aldığı parasal genişletici önlemler hem sermaye ve para piyasalarını, hem de son çeyrekte yavaşlaması beklenen gayrimenkul sektörünü pozitif yönde hareketli kılmıştır. (GRF:3 ve GRF:4)



### ABD Önemli Emlak Fiyat Endeksleri (GRF:3)

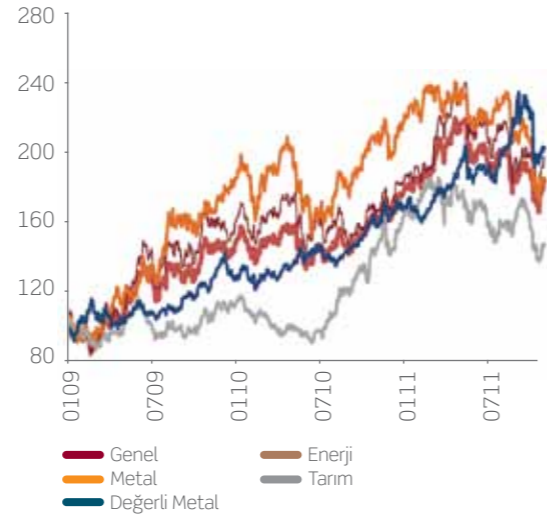
ABD Emlak Fiyat Endeksleri



Kaynak: Bloomberg

### S&P Ve G.S Temel Emtia Endeksi (GRF:4)

S&P Goldman Sachs Emtia Fiyatları Endeksleri\*

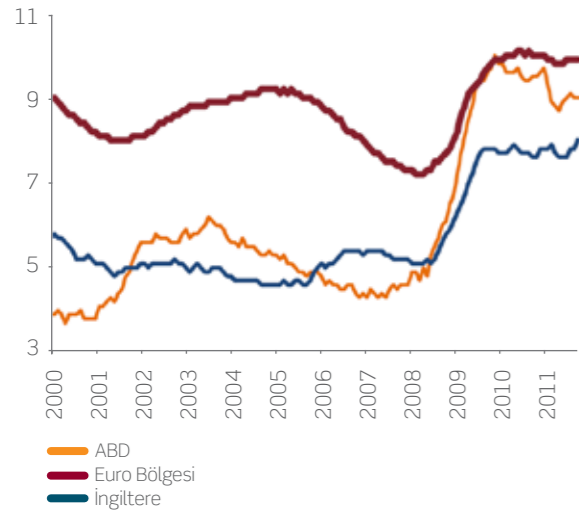


\* Ocak 2009 ortalaması 100 olarak alınmıştır.  
\* Kaynak: Bloomberg

Dünya ekonomisindeki asıl 'sosyal' nitelik kazanan sorun ise; ekonomideki daralma ve durgunlukla paralel artan işsizlik oranıdır. Gelişmiş batı ülkelerinin çoğunda işsizlik oranları rekor kırmaktadır. Özellikle genç ve eğitilmiş kişilerin çok daha yoğun yaşadığı bu olgu ekonomideki talebin daha da düşmesine, daralmanın daha da hızlanmasına neden olmaktadır. (GRF:5)

### Gelişmiş Ülkeler İşsizlik Oranları (GRF:5)

Gelişmiş Ülkeler İşsizlik Oranları (%)



Kaynak: Bloomberg



Ekonomik büyüme ve deflasyon, işsizlik gibi sorunlar gelişmiş ülkeler için giderek artan bir tehdit olmakla birlikte gelişmekte olan ülkelerde 2011 yılı oldukça tatminkâr geçmiştir. Başta BRİCT Ülkeleri olarak nitelendirilen Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin, Türkiye gibi ülkelerdeki büyüme oranlarının yüksekliği

ve ekonomilerindeki canlılıkla buna güzel bir örnek teşkil etmektedir. Öyle ki dünya ekonomisinin küresel olarak pozitif büyümesinde de sözü geçen ülkelerin rolü büyük olmuştur. (TBL:1)

### 2011 ve 2012 Yıllarına Ait Küresel Büyüme Tahminleri (TBL:1)

BÜYÜME TAHMİNLERİ (Yıllık Yüzde Değişim)	2011		2012	
	TEMMUZ	EKİM	TEMMUZ	EKİM
Dünya	3,2	3,0	3,6	3,0
<b>GELİŞMİŞ ÜLKELER</b>				
ABD	2,5	1,7	3,0	1,9
Euro Bölgesi	2,0	1,6	1,6	0,6
Almanya	3,4	2,9	1,9	1,0
Fransa	2,0	1,6	1,7	0,9
İtalya	0,9	0,7	1,0	0,0
İspanya	0,7	0,7	1,3	0,6
Portekiz	-2,0	-2,0	-1,7	-2,7
İrlanda	-0,1	1,0	1,2	1,0
Yunanistan	-3,9	-5,4	-0,2	-2,9
Japonya	-0,7	-0,5	3,1	2,2
İngiltere	1,5	1,0	2,2	1,5
<b>GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELER</b>				
Asya Pasifik	4,4	4,5	5,7	5,2
Çin	9,2	9,1	8,8	8,5
Hindistan	7,9	7,5	8,3	7,9
Latin Amerika	4,5	4,3	4,2	4,0
Brezilya	4,0	3,6*	4,2	3,9*
Doğu Avrupa	4,3	4,3	4,3	3,4

\* Eylül ayı tahminidir.

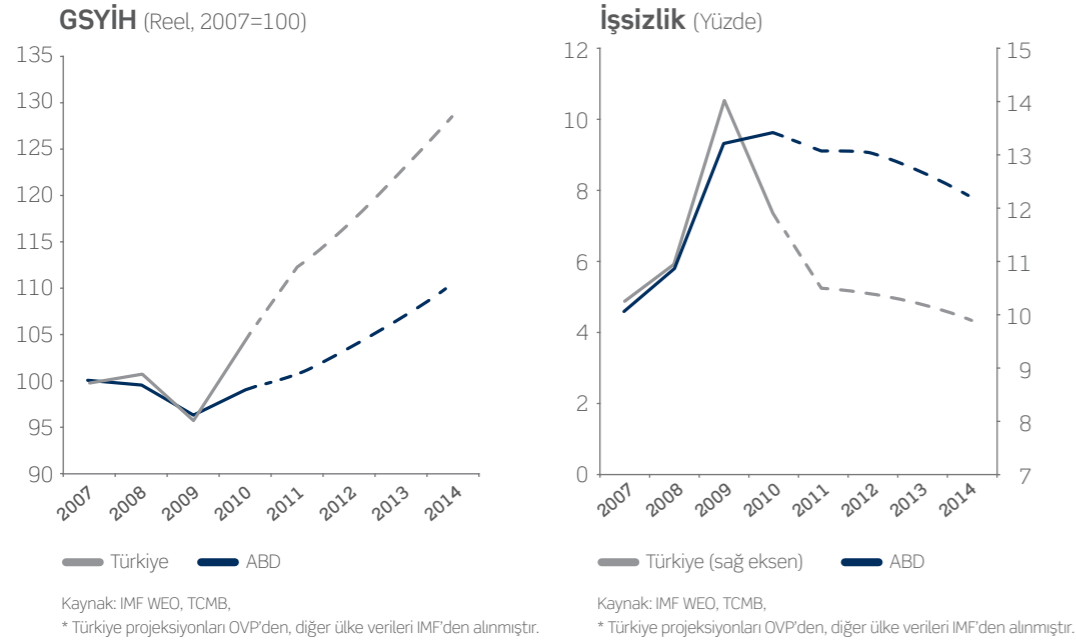
\* Kaynak: Consensus Forecasts.

Türk ekonomisinin son yıllarda sergilediği performans da özellikle borç ve büyüme krizindeki Euro bölgesi ile kıyaslandığında çok bariz bir şekilde kendini göstermektedir. Ülkemizde sağlanan

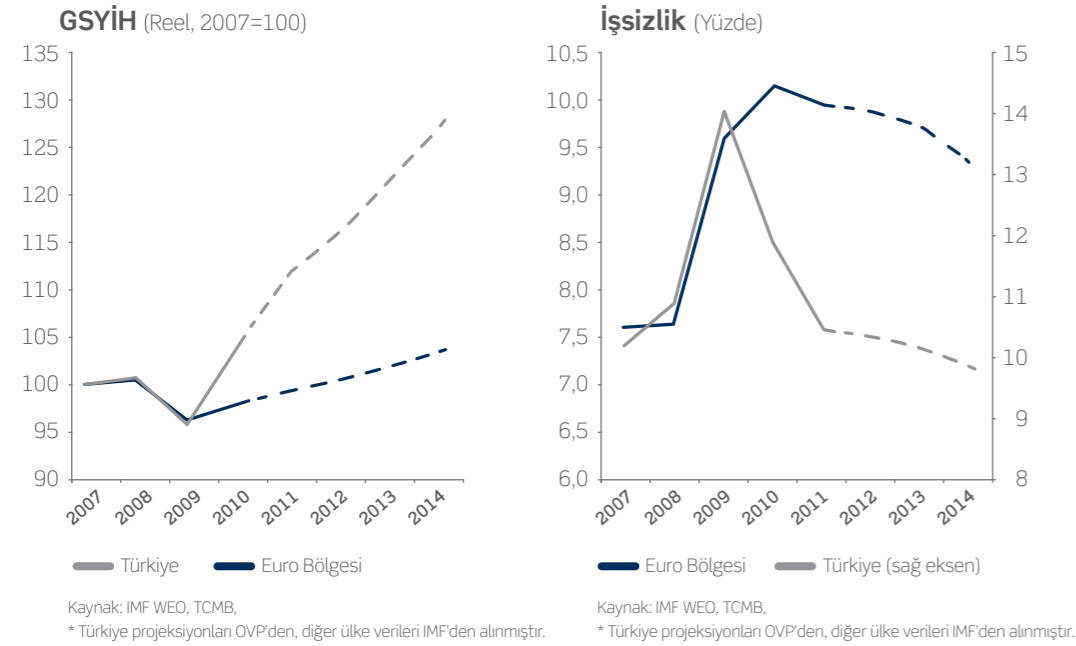
hızlı büyüme ve bunun sonucunda düşen işsizlik AB'nin daha sorunlu Euro bölgesi ile karşılaştığında pozitif bir ayrışma göstermektedir. (GRF:6 ve GRF:7)



### Türkiye-ABD Bölgesi GSYİH Karşılaştırması (GRF:6)



### Türkiye-Euro Bölgesi İşsizlik Karşılaştırması (GRF:7)

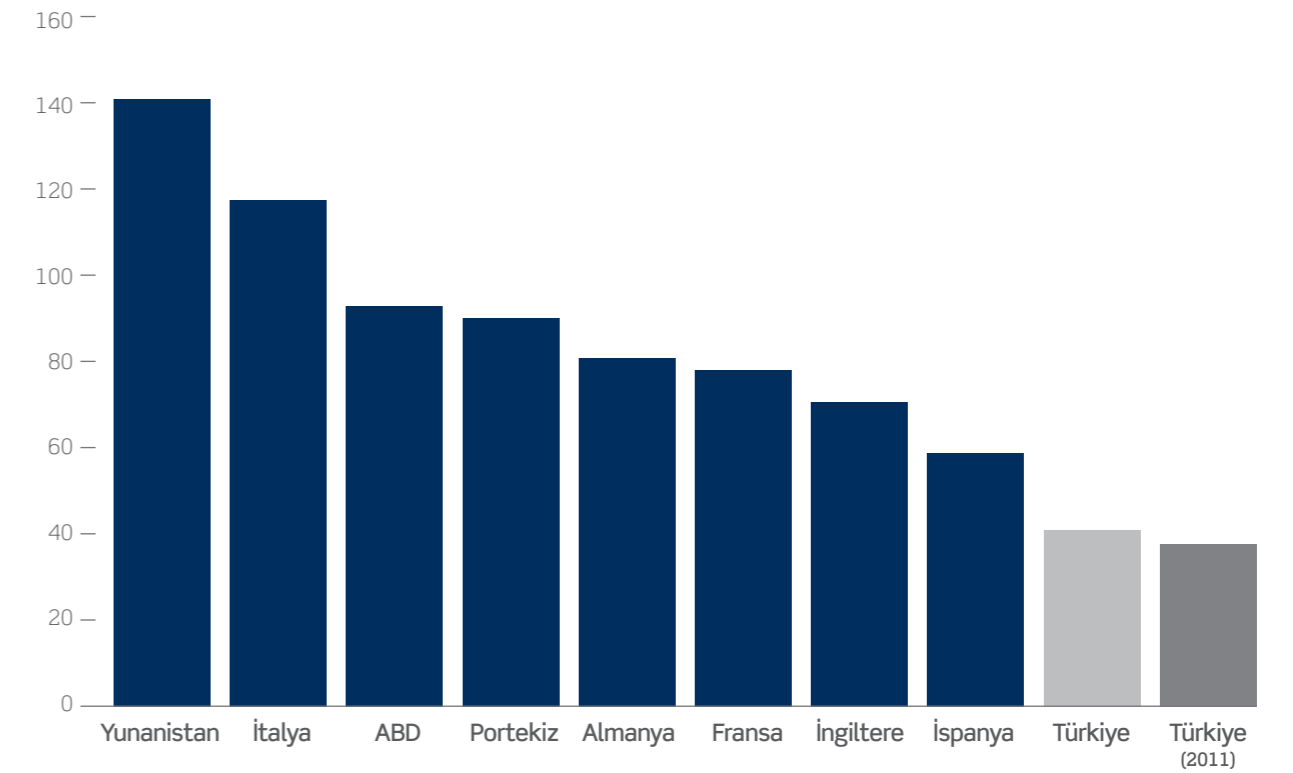


ABD, AB, Asya-Pasifik, Japonya gibi ekonomiler de belirgin bir hal alan durgunluk ve işsizlik sarmalı ekonominin ana itici gücü olan inşaat, konut satışları ve otomotiv sektörlerini de olumsuz etkilemiştir. Gelir ve harcama yaratma etkisinin azaldığı bu ekonomilerde buna duyarlı olan sektör satışları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

diğeri ise artık sürdürülemez boyut da ki 'kamu borçları' ile bunların finansmanın yarattığı sorunlar ve güven bunalımıdır. 2008 krizinin AB ülkelerinde etkisini daha da artıran kırılganlık kamu borcu ile GSYİH oranını çok yüksek olmasındır. Ülkemiz son 10 yılda bu oranda da önemli bir iyileşme sağlayarak kamu borcu kaynaklı kırılganlığını önemli ölçüde azaltmıştır. (GRF:8)



### Gelişmiş Ülkelerin kamu borçlarının GSYİH'ye Yüzdese Oranı (GRF:8)



Borç ödeme gücünü gösteren 'kredi derecelendirme' notları ise özellikle 2008 krizinden sonra tartışma konusu olmuş, pek çok ülkenin olması gerekenden yüksek notla değerlendirildiği, düşük nota sahip olan bazı ülkelerin ise daha yüksek bir notla değerlendirilmesi gerektiği finansal piyasalarca dile getirilmiştir. Her ne kadar son dönemde bazı ülkelerin notlarında sert düzeltmeler olsa da henüz tamamlanmayan bir sürecin içerisinde olduğumuz ekonomi otoriteleri tarafından ifade edilmektedir.

Not artırımını konusunda oldukça çekinden davranan kredi derecelendirme kuruluşlarından Standard and Poor's 19 Eylül 2011 de ülkemizin yerel para cinsinden, uzun vadeli kredi notunu BBB- derecesine yükseltirken görünümü de pozitif çekmiştir. Uzun vadeli yabancı para cinsinden ise kredi notumuz ise BB olarak kalmıştır. Yabancı para cinsinden de 'yatırım yapılabilirlik' sınırının hemen altındaki notumuzun yakın bir gelecekte yükselmesi durumunda yabancı yatırımcıların Türkiye'ye ilgisinin daha da artacağı aşikârdır.(TBL:2)

Kriz döneminde ender notu artan ülkelere olan Türkiye'nin kredi notu da azalmış olan riskini tam yansıtmamaktadır.



## Türkiye ve seçilmiş ülkelerin kredi derecelendirme notları (TBL:2)

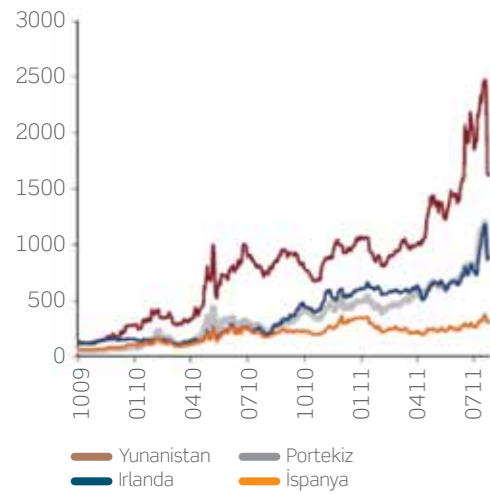
KREDİ DEĞERLENDİRME KURULUŞU	TÜRKİYE	ABD	İNGİLTERE	İTALYA	İSPANYA	PORTEKİZ
S&P	BB	AA+	AAA	BBB+	A	BB
JCR	BB	AAA	AAA	AA-	AA+	A
Moody's	Ba2	Aaa	Aaa	A3	A3	Ba3
Fitch	BB+	AAA	AAA	A-	A	BB+

Finansal piyasalar ise uzunca bir süredir kredi derecelendirme notlarının ifade ettiği ülke risklerini CDS (Kredi İflas Takası-Sigortası) aracılığı ile fiyatlamaya çalışmış olup başta Euro bölgesindeki sorunlu ülkeler olmak üzere, riski artan ülke tahvilleri için CDS primlerini hızla yukarı çekmişlerdir. Türkiye

başta olmak üzere gelişmekte olan ülke CDS primleri ise, kredi derecelendirme notları Türkiye den daha iyi olan ülkelere çok daha düşük bir seviyededir. Bu da uluslararası finansal sistemin Türk ekonomisine duyduğu güvenin tipik bir göstergesidir.

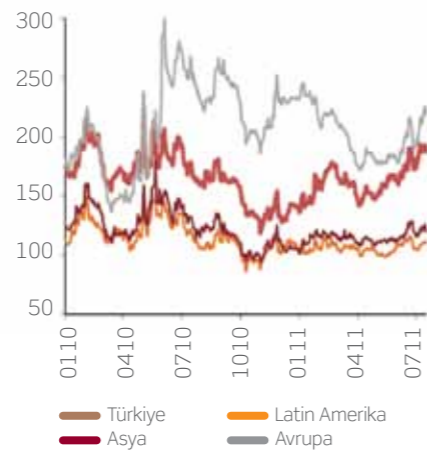
### Seçilmiş Ülkeler CDS Oranları

(5-yıl, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg

### Bölgesel CDS Endeksleri\*



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

Dünya ekonomisi için sorunların bittiğini söylemek çok zor görünmekle birlikte 2008 yılındaki küresel krizin ilk başlarındaki kadar da kötü olduğunu ifade etmekte güçtür. Bu nedenle

başta küresel sistemik riskleri izleme gereği yanında, risk yönetiminin işletmeler tarafından çok dikkatli yapılması gereken bir kurumsal yönetim amacı olduğu akıldan çıkarılmamalıdır.



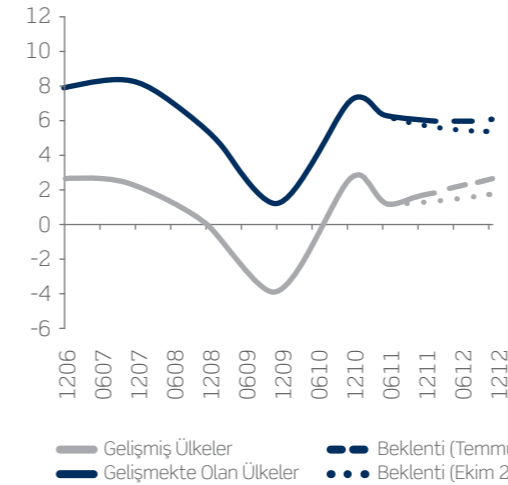
## 2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Türk ekonomisi uzunca bir süre yaşadığı yapısal rahatsızlıklardan önemli ölçüde kurtularak büyük bir ilerlemeye imza atmıştır. Bu süreçte 2001'de yaşanan krizden sonra kararlılıkla alınıp sürdürülen ekonomik ve yapısal önlemler en önemli etken olmuştur. Ekonomideki bu istikrar rakamsal olarak da kendini göstermiştir. Dünya ekonomilerindeki en büyük sorun olarak ortaya çıkan 'küçülme veya yetersiz büyüme' durumu, Türk ekonomisindeki en büyük artılardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. (GRF:9)

Türk ekonomisindeki 2011 yılı ilk çeyrek büyüme oranı dünyadaki en hızlı büyüme oranı olarak dikkat çekmektedir. İkinci çeyrekteki büyüme oranı ise dünyadaki en hızlı ikinci oran olmuştur. Yılı sonu itibarıyla toplam büyüme oranını %8,5 olarak açıklanması beklenmektedir.<sup>1</sup> 2012 yılında da pozitif ve beklenenin üstünde yaşanacak bir büyüme rakamı şartı olmalıdır.

### Gelişmiş ve GOÜ Büyüme (GFR:9)

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere dair büyüme tahminlerindeki güncelleme\*\* (Yüzde, GSYİH'lere göre ağırlıklandırılmış ortalama)



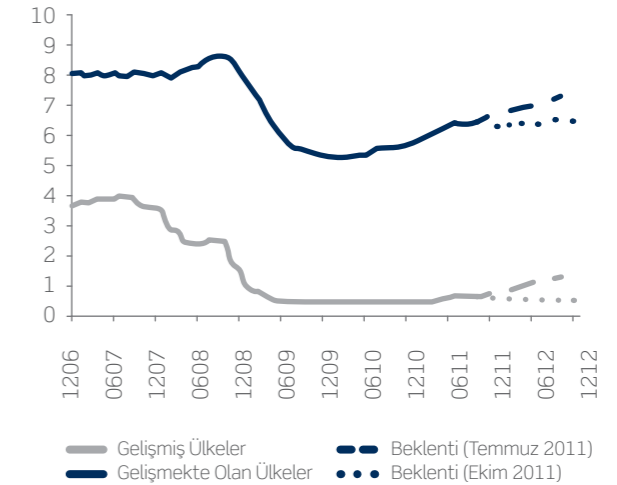
\* Geçtiğimiz çeyrek beklentileri dikkate alınarak yapılan projeksiyonlar grafikte kesikli çizgilerle, beklentilerde son dönemde yapılan güncellemeler dikkate alınarak yapılan projeksiyonlar ise noktalarla gösterilmiştir.

\*\* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Avrupa Birliği, Japonya, Gelişmekte Olan Ülkeler: Çin, Hindistan, Brezilya, Kore, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G.Afrika, Tayland, Malezya, İsrail, Çek Cumhuriyeti, Macaristan, Kolombiya, Filipinler.

Kaynak: Bloomberg, Consensus Forecasts, TCMB.

### Gelişmiş ve GOÜ Politika Faizleri (GFR:10)

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere dair politika faiz oranlarındaki güncelleme\*\* (Yüzde, GSYİH'lere göre ağırlıklandırılmış ortalama)



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

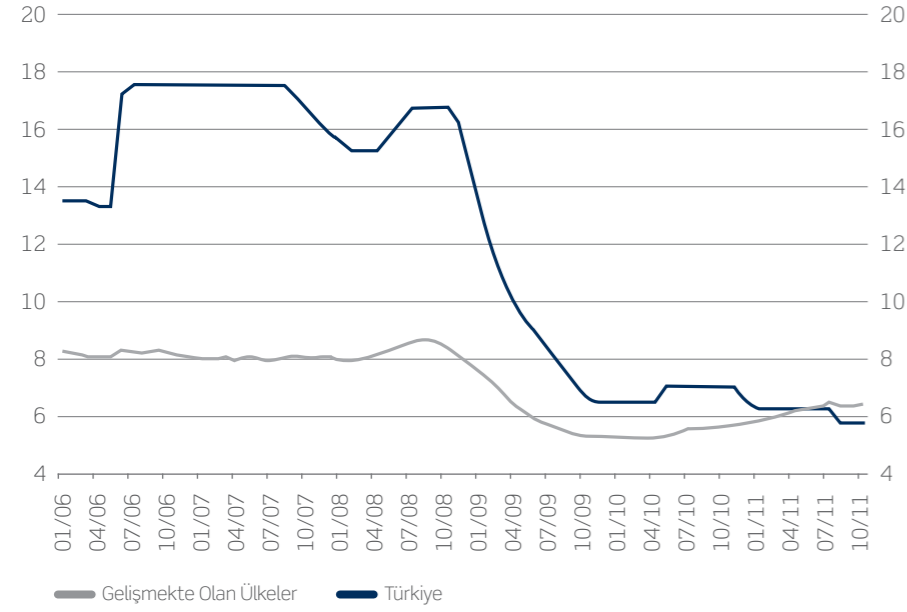
yatırım ve istihdam artışı üzerinde pozitif katkı da yapmıştır. Para politikaları konusunda da oldukça başarılı bir yönetim sergileyen Merkez Bankamız, gelişmekte olan (üst ekonomik yapıdaki) pek çok ülkeye de ilham vermiştir. (GRF:10 ve 11)

<sup>1</sup> Sn. Ekonomi Bakanımız, Zafer Çağlayan, YASED 31. Olağan Genel Kurulunda 2011 büyüme oranı olarak %8,5 ifade etmişlerdir.



### Enflasyon Hedeflemesi Yapan Gelişmekte Olan Ülkeler Politika Faiz Oranı (GRF 11)

(Yüzde)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

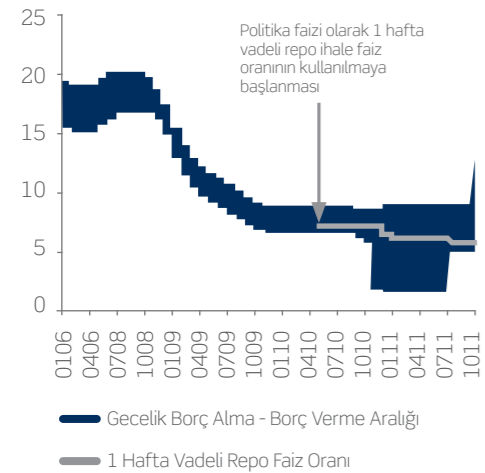
Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Meksika, Polonya, Endonezya, G.Afrika, Tayland, Çek Cum., Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler.

Aralık 2010 'dan bu yana para politikalarındaki bu 'proaktif' politika değişikliği ile finansal istikrar ve cari açık gibi konularla ilgili önleyici uygulamalar devreye sokulmuştur. TCMB politika faiz oranını %5.75 seviyesine çekilmiş, değerlendirilmeye başlayan

Türk Lirasının yarattığı sorunları önlemek ve ani fon çıkışlarından doğacak sıkıntıları önlemek amacıyla da kontrollü döviz fiyatları artışı sağlanmıştır. (GRF:12)

### TCMB Politika Faiz Oranı % (GRF:12)

TCMB Politika Faizi ve Faiz Koridoru



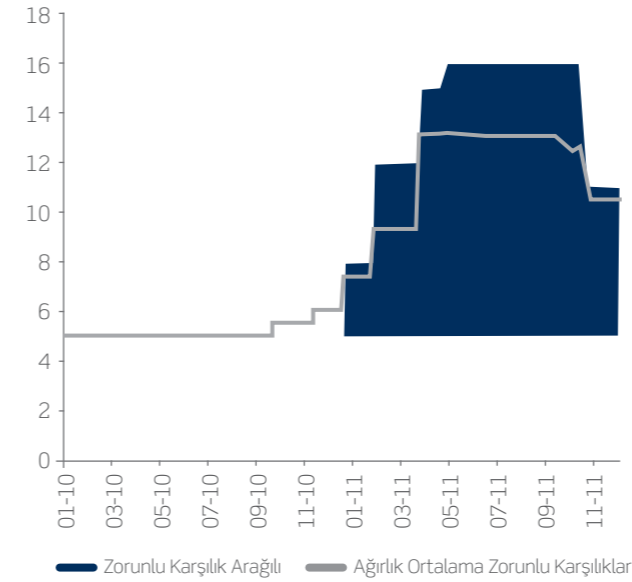
Kaynak: TCMB.



Merkez Bankamız 2011 son çeyreğinde tekrar proaktif bir yaklaşımla 'faiz koridoru' uygulaması ile küresel risk iştahındaki değişimlere bağlı olarak Türk Lirasının hızlı değer kaybetmesine müdahale ederek hem dalgalı kurun daha sağlıklı 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. Söz konusu uygulamalar ile diğer iktisat politikalarına destek sağlanmış, fiyat ve finansal istikrarın sürdürülebilir olmasına destek verilmiştir. (GRF:13)

### Türk Lirası Zorunlu Karşılık Oranları (GRF:13)



Kaynak: TCMB.

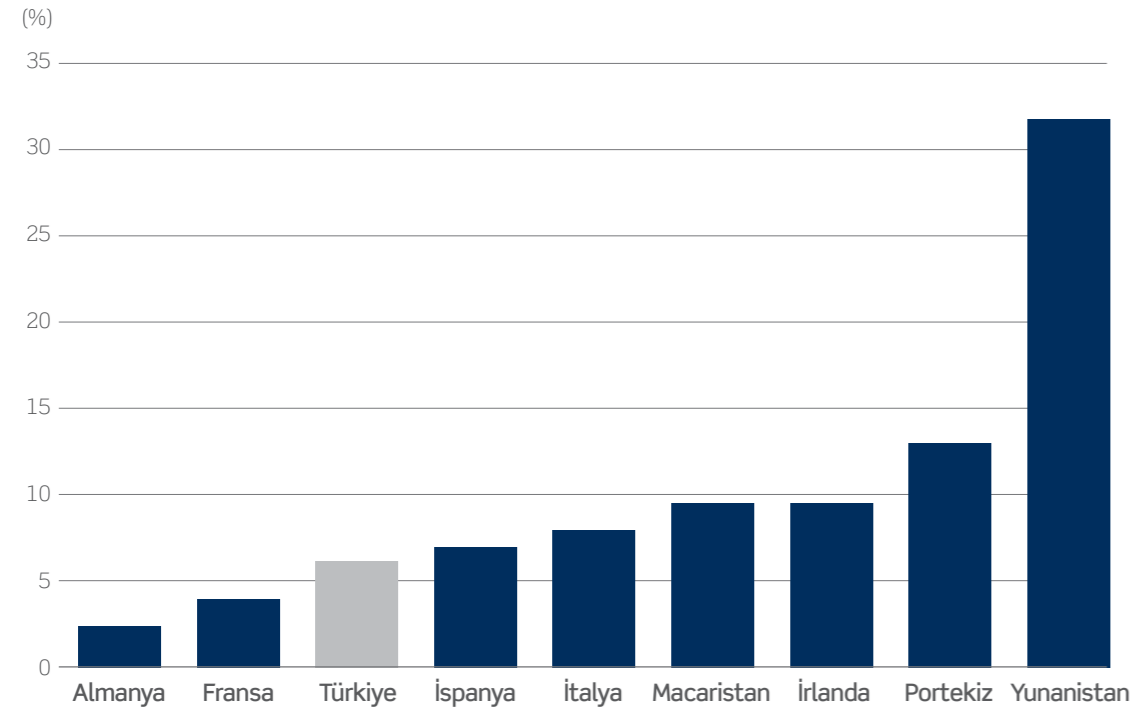
Uygulanan ekonomik programın en somut göstergelerinden biri de Türkiye'nin risk priminin düşmesi ve bunun borçlanma maliyetlerini aşağı çekerek önemli bir tasarruf sağlamasıdır.

Öyle ki; Türkiye'nin borçlanma faiz oranları kredi notu olarak ülkemizden daha iyi duruma sahip olan AB ülkelerinin de altındadır. (GRF:14)





## 10 Yıllık Euro Tahvil Faiz Oranları AB Ülkeleri ve Türkiye (GRF:14)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Ekonomimizde son 2 çeyrekte görülen kredi hacminin kontrolü azaltılması gayreti özellikle nihai ithal ürünlerinin tüketiminin kısılması açısından cari açık üzerine olumlu bir etki yapmaya başlamıştır. Öte yandan bankaların kredi maliyetlerinin yükselmesi özellikle kısa vadeli tüketici kredilerini düşürerek hızlı büyümenin yaratacağı olası enflasyonist baskıyı da azaltacaktır. Cari açığın Türk Lirası üzerinde yaratacağı baskı dalgalı kur sistemi ve önleyici ekonomi politikaları ile aşgariye indirilmiştir.

İzlenen bu politikaların konut kredilerinin maliyetini bir parça artırmaya karşın canlı konut talebi ve hükümetin önemli konut, alt yapı projeleri sektörel canlılığın sürmesinde önemli bir etken olacaktır.

IMF projeksiyonuna göre Türkiye, GSYH(Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla) hesabıyla 2012-2016 döneminde 17. büyük ekonomi olacaktır.

Ülkenin GSYH' si bu süreçte 876,6 milyar dolardan 1 trilyon 159,2 milyar dolara ulaşması beklenmektedir.

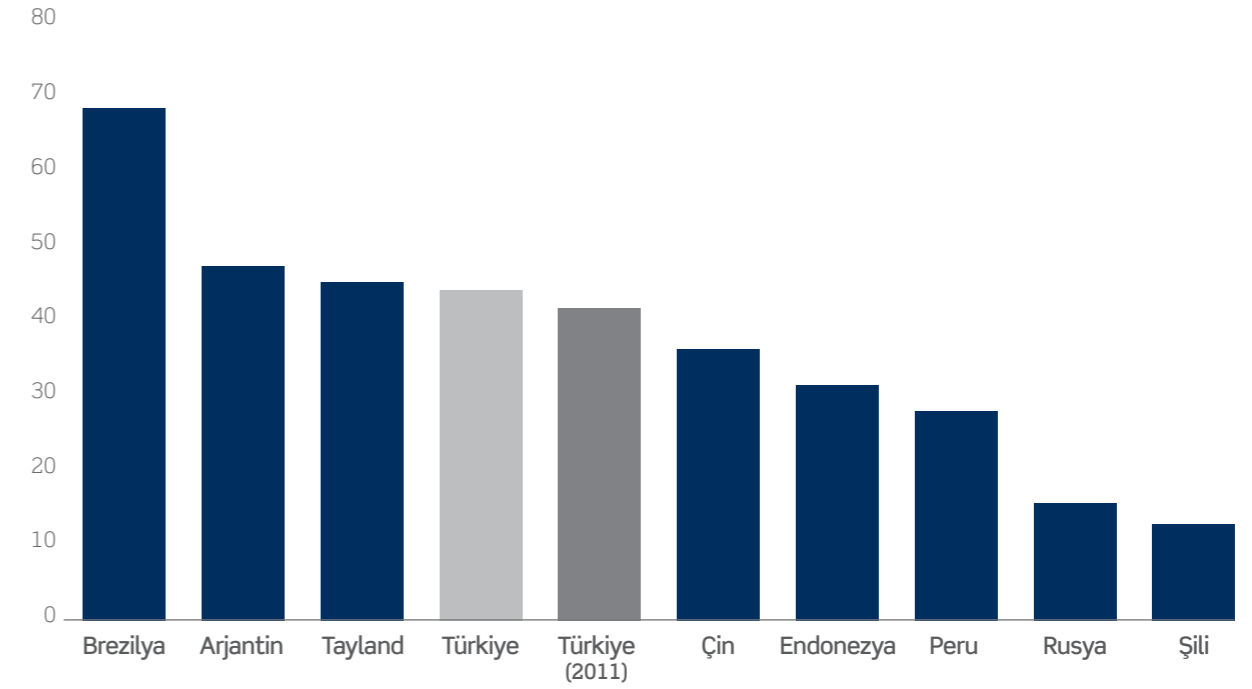
Dünyanın ilk 20 ekonomisi içinde yer alan Türk ekonomisinin dinamik yapısı Cari Açık sorunun finansmanında zorluk çekilmemesine vesile olmaktadır. Diğer taraftan dünyadaki parasal bolluk da konjonktürel olarak Türkiye Ekonomisi' ne cari açık konusunda destek vermektedir.

Türk Ekonomisinin en önemli mukayeseli üstünlüklerinden biri de 'kamu borç stoku ve borçlanma ihtiyacıdır'. AB'deki krizde en belirgin unsurlardan biri olarak karşımıza çıkan 'aşırı kamu borcu' sorunu ülke kredibilitelerini negatif yönde etkilemektedir. Oysa bu değişken Türk Ekonomisinde pozitif yönde değişerek gerek finansal sisteme gerekse kamu yönetimine destek vermektedir. (GRF:8 ve GRF:15)



## Gelişmekte olan Ülkelerin kamu borçlarının GSYİH'ye Yüzdesele Oranı (GRF:15)

Kamu Borçları (GSYİH'ye oran, yüzde, 2010)

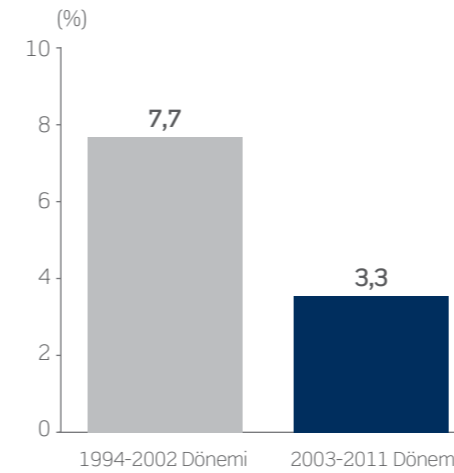


Kaynak: IMF WEO, TCMB, Kalkınma Bakanlığı.  
Türkiye 2011 değeri DVF'den alınmıştır.

Türk Ekonomisinin diğer bir üstünlüğü de 'devlet bütçesinde' sağlanan başarıdır. 2011 yılı içerisinde bütçe performansının giderek artması 2001 sonrası uygulanan idare tarzının ve

disiplinin bir sonucu olarak ekonomik yapıdaki sağlamlığı artırmıştır. (GRF:16)

## Ortalama Bütçe Açığı % (GRF:16)

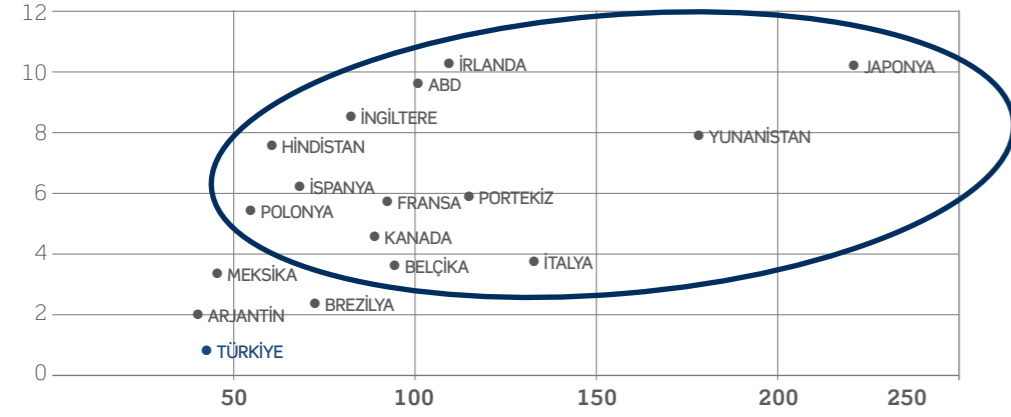




Bütçe açığı için AB normlarının konduğu Maastricht anlaşması (bütçe açığının GSYH'nın %3'ünü geçmemesi) bu şartın dahi altının yakalandığı 2011 yılı bu açıdan da başarılı geçmiştir. (GRF:17)

## Bütçe Açıkları ve Borç Yükü – 2011 (GRF:17)

Bütçe Açığı / GSYH (%)



Borç Stoku / GSYH (%)

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

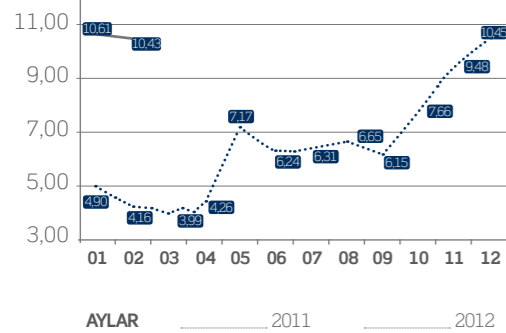
Enflasyon konusunda önemli başarılar elde edilmiş olup bu kazanımların sürdürülebilmesi için para ve maliye politikalarının birlikte uygulandığı gözlemlenmektedir. Vergi oranları

düzenlemeleri ile faiz ve munzam karşılık ayarlamaları bunun tipik bir göstergesidir.

Enflasyon oranları 2011 sonu itibarıyla hedeflemenin üzerinde gerçekleşmiş olup bunun nedeni olarak iç talep ve büyümedeki canlılık, döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı geçirgenlik, konjonktürel etkiler ile enerji fiyatlarındaki artışla izah etmek mümkündür. (GRF:18 ve 19)

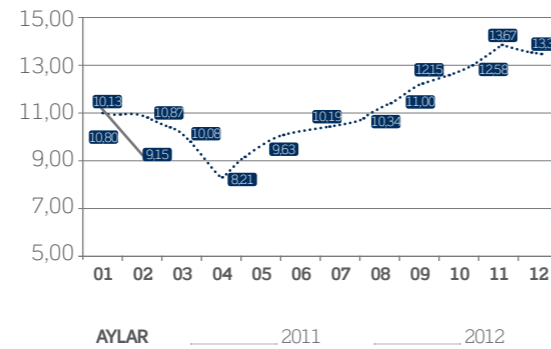
## TÜFE Yıllık Değişim (2011) (GRF:18)

Tüketici Fiyatları Endeksi Yıllık Değişim Oranları (%)



## ÜFE Yıllık Değişim (2011) (GRF:19)

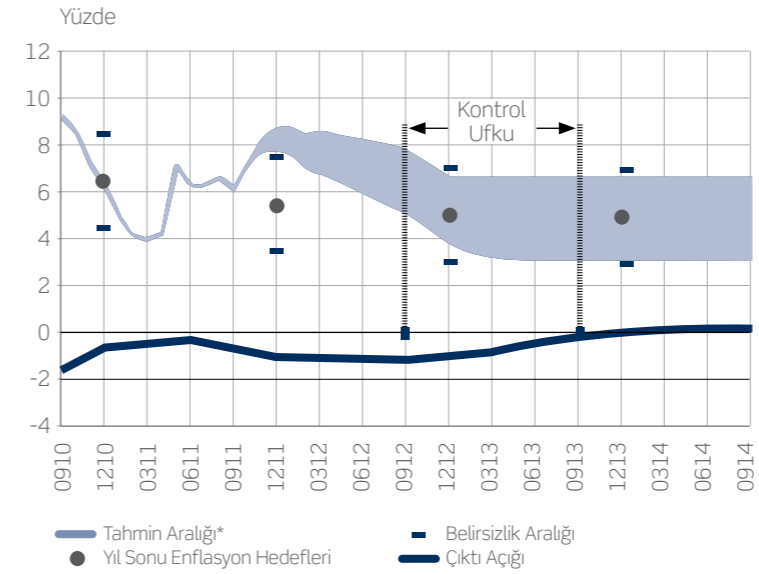
Üretici Fiyatları Endeksi Yıllık Değişim Oranları (%)



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

diğer politika araçları ile yaptığı çalışmalarla hükümetimizin uyguladığı iktisadi politikalar 2012-2014 yılları arasında fiyatlar genel seviyesindeki artışın kontrol altında tutulabileceğini göstermektedir. (GRF:20)

## Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri (GRF:20)



\* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.

Türk ekonomisindeki diğer önemli kazanımlardan biride istihdamda sağlanan iyileşmedir. Bu iyileşme süreci hem 'iş gücüne katılım' hem de 'çalışan kişilerin' artışı ile olmuştur.

Başta batı ekonomileri olmak üzere küresel boyut da en önemli sorunlardan biri olarak görülen işsizlik, 2011 yılı itibarıyla ülkemizde tek haneye gerilemiştir. (TBL:3)

## Türkiye İş Gücü ve Nüfusa Oranı (TÜİK) (TBL:3)

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Kurumsal olmayan nüfus (000)	71,343	72,376	49,170	49,535	22,172	22,841
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	52,541	53,593	36,576	36,973	15,965	16,620
İşgücü (000)	25,641	26,725	17,105	17,594	8,536	9,131
İstihdam (000)	22,594	24,110	14,679	15,508	7,915	8,603
İşsiz (000)	3,046	2,615	2,425	2,087	621	528
İşgücüne katılma oranı (%)	48,8	49,9	46,8	47,6	53,5	54,9
İstihdam oranı (%)	43,0	45,0	40,1	41,9	49,6	51,8
İşsizlik oranı (%)	11,9	9,8	14,2	11,9	7,3	5,8
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	14,8	12,4	14,6	12,3	15,9	12,8
Genç nüfusta işsizlik oranı <sup>(1)</sup> (%)	21,7	18,4	24,8	21,2	15,3	12,7
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	26,901	26,867	19,472	19,378	7,429	7,489

<sup>(1)</sup> 15-24 yaş grubundaki nüfus

Not: Rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

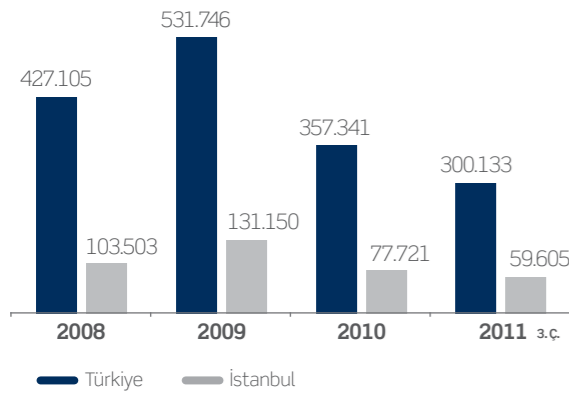


## 2.3. Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi

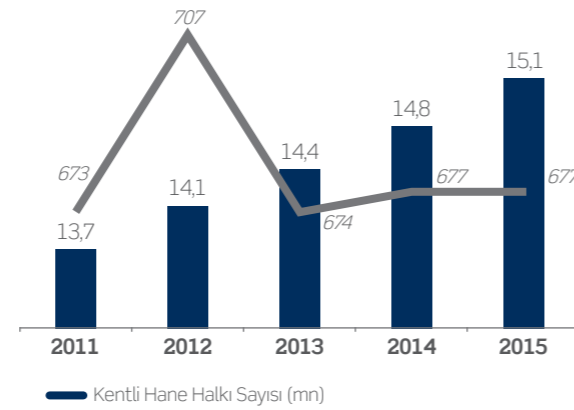
Dünya ve özelinde AB ekonomisindeki durgunluk sorunları yurt dışında bu sorunları yaşayan ülkelerin inşaat ve alt sektörünü de olumsuz etkileyip beklentileri bozmuştur. Ayrıca borç sorununun artması ile yaşanan gayrimenkul finansmanı sıkıntısı da durumu daha da negatif etkilemiştir<sup>2</sup>. Ancak başta AB kaynaklı yatırım ve gayrimenkul fonlarının 2012 için beklentilerini daha olumlu olarak ifade etmektedirler.<sup>3</sup> Ülkemizde ise durum oldukça farklı görünmektedir, gerek iç dinamikler, gerekse

sosyo-ekonomik alandaki gelişmeler, gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini bir cazibe merkezi haline getirmiştir. Uluslararası gayrimenkul değerlendirme ve analiz raporları da bu canlılığı teyit eder görünümündedir. PWC-Urban Land Institute tarafından hazırlanan 2012 raporuna göre; yeni mülk alımı, şehrin gelişme beklentisi, gayrimenkul performansı gibi özelliklerde İstanbul Avrupa çapında en gözde metropol seçilmiştir.<sup>4</sup>

### Konut Satışları- İstanbul ve TR Geneli



### Konut Talebi



<sup>2</sup> Emerging Trends in Real Estate Europe-2011.pwc and Urban Land Institute, page:1-7, January -London,2012  
<sup>3</sup> a.g.e, sf:5-7 ve Gayri Menkul Piyasalarından Haberler ,Sonbahar-Kış, Colliers International,sf:1-4,İstanbul,2011  
<sup>4</sup> a.g.e,sf:29 ve 34  
<sup>5</sup> TÜİK  
<sup>6</sup> GYODER Raporu, "Konut finansmanı sisteminin büyüme raporu"

• En büyük üç gayrimenkul bölgesi olan (İstanbul, Ankara, İzmir) Türkiye' deki tüm gayrimenkul piyasasının %40'ı oluşturmaktadır. EmlakKonutGYOA.Ş.ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermektedir. İnşaat ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının ekonomik büyümeye karşı duyarlılıkları oldukça fazla bulunmaktadır. Ekonominin canlı olduğu dönemlerde inşaat ve konut sektöründeki hareket misliyle gerçekleşmektedir. 2011 ilk çeyrek büyüme rakamlarında Türkiye ekonomisi genel olarak %11'lik bir büyüme sağlarken, inşaat sektörü %14,8'lik büyüme sağlayarak yine öncü sektörlerden biri olmuştur. Üçüncü çeyrekteki rakamlar ise; Türkiye ekonomisi %8.2 büyürken inşaat sektörü %10.6 büyümüştür.<sup>7</sup>

• GYODER'in sektör raporuna göre ise 2011 yılı itibarıyla inşaat sektöründeki büyüme hızı yıllık olarak %8-10 Aralığında gerçekleşmesi beklenmektedir.

• İnşaat ve gayrimenkul sektöründe gözlemlenen diğer bir gelişmede, Türkiye'nin artan stratejik önemi ve canlı ekonomi yapısının verdiği etki ile yabancı yatırımcıların ülkemizden gayrimenkul almalarıdır. GYODER'in 3. Çeyrek Gayri Menkul Sektörü raporuna göre 2011'in ilk 3 çeyrek döneminde yabancı yatırımcılara 1.506 Milyon ABD Doları tutarında gayrimenkul satışı gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde yabancı yatırımcıların doğrudan sermaye yatırımı olarak ülkemize getirdikleri kaynak ise 478 Milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

• Yapılmakta olan yasal düzenlemeler ile mevzuat çalışmaları da Türk İnşaat ve gayrimenkul sektörünün ivmelenmesini hızlandıracak çalışmalar olarak dikkat çekmektedir. Özellikle yabancılara gayrimenkul satışı, 2B arazileri ve kentsel dönüşüm düzenlemeleri sektördeki canlılığı fazlasıyla arttıracaktır.

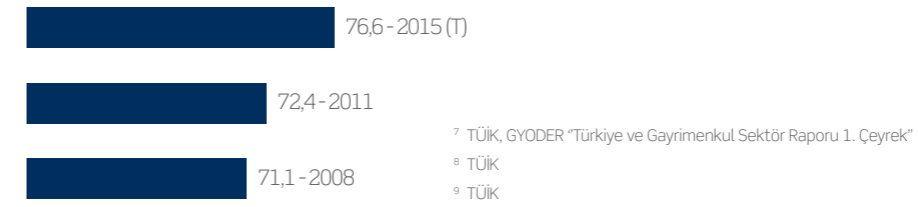


## a) Demografik Özellikler

• Türkiye'de 2010-2015 yılları arasında artan nüfus, hızlı kentleşme ve hane halkı yapısındaki değişim kaynaklı konut ihtiyacının 3,4 milyon seviyesinde olması beklenmektedir. Nüfusun yarısının 29,2 yaşının altında olması<sup>8</sup> bu potansiyelin büyüklüğünü gözler önüne sermektedir. Demografik yapının,

özellikle inşaat ve gayrimenkul sektörüne talep yönlü gösterdiği destek sadece konut kapsamlı 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.

### Nüfusun Gelişimi (milyon)



<sup>7</sup> TÜİK, GYODER "Türkiye ve Gayrimenkul Sektör Raporu 1. Çeyrek"  
<sup>8</sup> TÜİK  
<sup>9</sup> TÜİK

## b) Finansal Özellikler

Ekonomide sağlanan önemli başarılar neticesinde tüketicilerin ileriye doğru tahmin yapma olasılığının artması, belirsizlik unsurlarının azalması, sağlanan istikrar ve uzun vadeli konut finansman sistemlerinin yaygınlaşması, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ekspertiz ve değerlendirme şirketleri ile kredi kuruluşları ve SPK-BDDK gibi kamu otoritelerinin düzenlemeleri ile daha kurumsal bir yapıya bürünmesi de konut sektöründe finansal

bir düzen getirmiştir. 2011 yılında hızlı büyüme ve cari açık kaygılarının önceden tehlikeli boyutlara ulaşmasını engellemek için TCMB, BDK gibi kurumlarımızca kredi hacminin kontrollü bir şekilde azaltılıp ekonominin soğutulmasına yönelik önlemler finans kurumlarının verdiği gayrimenkul kredilerinde 2011 3. ve 4. çeyrekte artış yaşanmıştır. (TBL:4)

## DPT Verilerine Göre Ortalama Konut Kredi Faizleri (TBL:4)

DÖNEMLER	ORTALAMA KONUT KREDİ FAİZLERİ
2010/ 1.ÇEYREK	0,94
2010/ 2.ÇEYREK	0,92
2010/ 3.ÇEYREK	0,90
2010/ 4.ÇEYREK	0,90
2011/ 1.ÇEYREK	0,95
2011/ 2.ÇEYREK	1,00
2011/ 3.ÇEYREK	1,14
2011/ 4.ÇEYREK	1,29



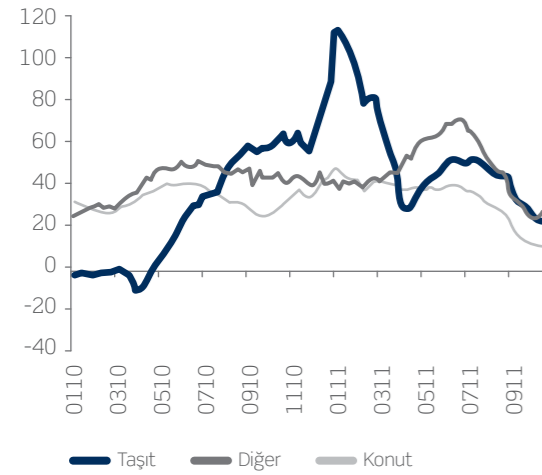
Hane halkının büyük bir kesimi borçlanmasını konut almak amacıyla yapmaktadır. Bu nedenle ekonomik şartlardaki olumluya gidiş ve istikrar konut alımı için yapılan borçlanmayı artırmıştır. Aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere ekonomik şartlardaki değişim (olası faiz artışları, kredi maliyetlerinin yükselmesi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

değişken şartların yaratacağı baskı ve tüm kredi çeşitlerinde yaşanan fiili yükselmeler, artan konut stoklarının etkisiyle satışları bir parça aşağı çekebilecektir.

Türk aile yapısı ve tüketici eğilimlerinde konut edinmenin ayrı bir önemi olduğu da unutulmamalıdır. Konut alımı sadece gereklilik olduğu için yapılmamakta yatırım ve güvenli bir liman olduğu içinde yapılmaktadır.

### Tüketici Kredileri Haftalık Büyüme Hızları\*

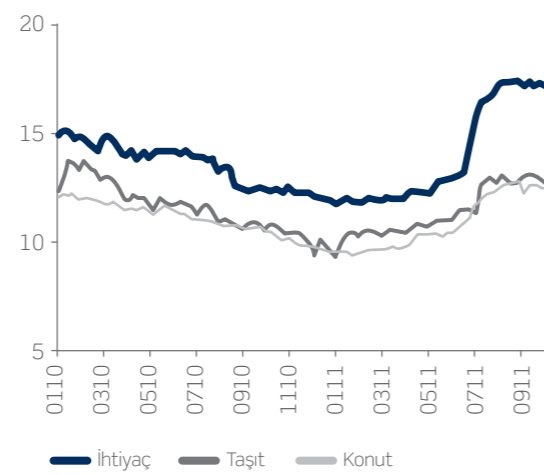
(13 Haftalık Yıllıklandırılmış, Hareketli Ortalama, Yüzde)



\* Tüketici finansman şirketlerinin kullandıkları taahhüt kredileri dahil edilmiştir. Kaynak: TCMB.

### Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler

(Akım Veriler, Yıllık Faizler, Yüzde)

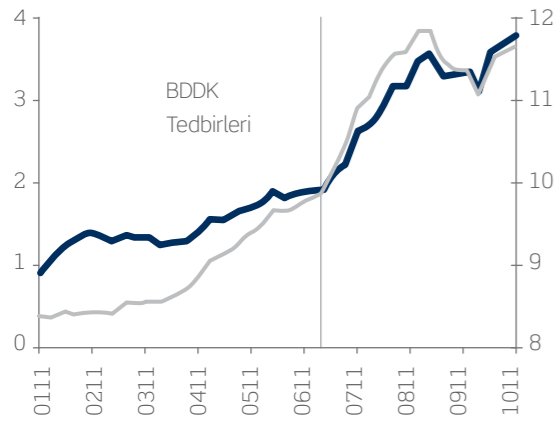


Kaynak: TCMB.

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

### TL Ticari Kredi Faizindeki Gelişmeler

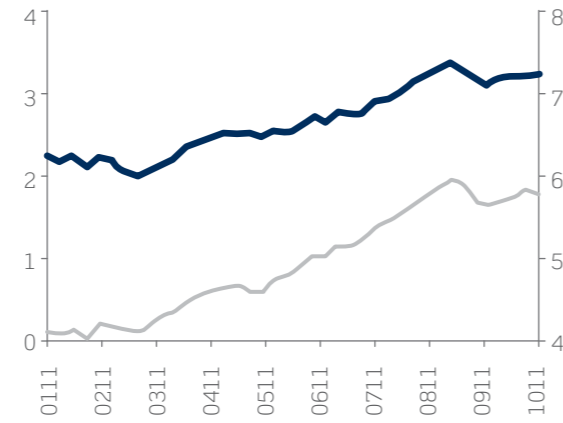
(Akım Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzde)



Kaynak: TCMB.

### YP Ticari Kredi Faizindeki Gelişmeler

(Akım Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzde)



— YP Ticari Kredi Faizi - DTH Faizi Farkı  
— YP Ticari Kredi Faiz Oranı (sağ eksen)



## c) Yapısal Özellikler

• İnşaat sektöründe 2001 krizinden sonra daha fazla görülmeye başlayan 'markalaşma ve kurumsallaşma' eğilimleri sadece yurt içindeki projelerde değil dünyadaki (özellikle alt yapı) projelerinde de Türk şirketleri için önemli bir ayırt edici unsur olmuştur.

• Halkımızdaki deprem bilincinin gelişmesi, düzenlemelerin bu çerçevede yapılması, mimari anlayışla tasarımda yaşanan gelişmeler sektörün önemli artı bileşenleri olmuştur.

• İnşaat sektörünün doğasından kaynaklı bir diğer özellikte arzın talebi sonradan takip etmesi (arzda gecikme)

durumunun yarattığı durumdur. Talebin hızlı artması veya daralması durumunda, özellikle konut talebi ile ilgili, benzer sorunlar yaşanabilmektedir. Ancak son yıllarda gerek inşaat sektöründeki yapıyı üstlenen işletmeler, gerekse nitelikli yatırımcı ve fon yöneticisi konumundaki GYO' ların planlamaları ile bu sorun da önemli aşamalar kaydedilmiştir.

• Gayrimenkul sektöründe görülen en önemli değişkenlerden birde 'konut alma eğilimi' ve eğilimin değişimi olup 2011 de finansal ve yapısal alınan önlemlerin etkisi ile 2011 son çeyreğinde hafif bir gerileme görülmektedir.

## TCMB Verilerine Göre - Konut Satın Alma Eğilimleri

DÖNEMLER	KONUT ALMA EĞİLİMİ
2010/ 1.ÇEYREK	9.30
2010/ 2.ÇEYREK	8.31
2010/ 3.ÇEYREK	8.98
2010/ 4.ÇEYREK	7.46
2011/ 1.ÇEYREK	10.42
2011/ 2.ÇEYREK	9.47
2011/ 3.ÇEYREK	10.61
2011/ 4.ÇEYREK <sup>10</sup>	8.86

<sup>10</sup> Ekim 2011 itibarıyla



### 3. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ

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

#### 3.1. Dönem İçi Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Faaliyet raporumuzun kapsadığı dönem itibarıyla ana sözleşmemizde bir değişiklik yapılmamıştır.

Ancak 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 süreç yürütülmekte olup 2012 yılının faaliyet raporlarında bilgi verilecektir.

Konuyla ilgili 22.02.2012 tarihinde 'kamuyu aydınlatma platformuna' özel durum açıklaması yapılmıştır.

#### 3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler

Şirketimiz temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. İşletmemiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken

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

##### 3.2.1. Yatırım Riski:

İşletmemiz, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul ile birlikte, Ankara, İzmir ve İstanbul'a yakın diğer şehirler İzmit ve Kırklareli' yi tercih etmekte, Türkiye'nin en büyük iki şehri, İstanbul ve Ankara'da geniş arsa stoku bulundurmaktadır. Söz konusu arsa ve projelerin bulunduğu bölgeler Türkiye'nin en hızlı büyüyen demografik olarak en yoğun bölgeleridir. Proje ve arsaların konumları sayesinde doğal bir ilgi de oluşmaktadır. Portföyümüzde yer alan çeşitlendirilmiş proje ve arsalar

sayesinde yatırıma bağlı riskler önemli ölçüde azaltılmıştır. TOKİ den yapılan arsa stoku çeşitlemeleri de bu tip risklerin azaltılmasında diğer bir faktör olarak dikkati çekmektedir.

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



#### 3.2.2. Piyasa Riski

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

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

**b) Faiz Oranı Riski:** Önemli bir makro değişken olan faiz

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

#### 3.2.3. Kredi Riski

Şirketimiz borçlanma politikası gereği yabancı kaynak kullanmamaktadır. Bu nedenle kredi riski çok düşüktür. Şirketimizin finansman ihtiyacı genellikle üretilen projelerden edinildiği için yabancı kaynak ihtiyacı yok denecek kadar

azdır. Ancak olası faiz oranlarının artışı fon maliyetini artırması bakımından inşaat ve konut sektörü için sistemik bir risk oluşturmaktadır. (Özellikle talep kaynaklı)

#### 3.2.4. Likidite Riski

İşletmemizin likit kaynakları ve nakit akışı oldukça iyi olduğu için likit ihtiyacı bulunmamaktadır. Likit fazlası da ilgili mevzuat gereği kamu bankaları üstünden yapılan, riski az yatırım araçları

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

#### 3.2.5. Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski

İşletmemiz iş modelleri gereği oluşabilecek karşı taraf ve yoğunlaşma riskini de önemli ölçüde transfer edebilmektedir.

Bunun için yapılan sözleşmelere konulan özel maddeler, sigorta ve inşaat kontrol-ödeme sistemleri koordineli kullanılmaktadır.



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

İşletmemiz 2011 yılında 'kurumsal Yönetim İlkelerine' uyumu ivedilikle yerine getirebilmek için yürürlükteki mevzuat hükümlerince yerine getirmek için çalışmalarını sürdürmüştür. Emlak GYO A.Ş. olarak Sermaye Piyasası Kurumunun yayınladığı Kurumsal Yönetim İlkelerine ve uygulamalarına uyum sağlayıp işletmemiz bünyesindeki ana yönetim esasları olarak faaliyeti kabul etmiştir. Bu aşamada organizasyon, ilkeler ve yönetsel çalışmalar olarak ifade edebileceğimiz uyum aşamaları bir süreç halinde hayata geçirilmektedir. Kurumsal Yönetim ilkelerinin ana düsturları olan; Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik, Sorumluluk ile ilgili faaliyetlerimiz mevzuatımız değişene kadar eski, mevzuat değiştikten sonra yeni haliyle sürmektedir.

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

Daha sonra yapılan mevzuat değişikliği ile eski tebliğ yürürlükten kaldırılarak; Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Tebliğ) 30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile Gelişen İşletmeler Piyasası ve Gözaltı Pazarında işlem görenler hariç, payları İMKB'de işlem gören halka açık anonim ortaklıklar (Borsa Şirketleri) için Kurumsal Yönetim İlkeleri belirlenmiş ve seçilen bazı ilkelerin zorunlu olarak uygulanması gerektiği hükme bağlanmıştır. Tebliğin 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. Tebliğin Geçici Madde 1 hükmü uyarınca, Tebliğ uyum amacıyla gerçekleştirilmesi

gereken esas sözleşme değişikliklerinin ve yönetim kurulu yapılanmalarının, 30.06.2012 tarihinden geç olmamak üzere yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar tamamlanması zorunludur.

#### 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 düzenlemeden 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.

Esas sözleşmenin tadil işlemlerini takiben yapılacak genel kurul toplantısı ile şirketimizde oluşturulması gereken kurullar başta olmak üzere diğer süreçte ivedilikle yerine getirilecektir. Kurumsal Yönetim İlkelerinin oluşturduğu dört ana bölüm için 2011 yılında yapılan faaliyetlerin özeti aşağıda yer almaktadır.



### 3.3.1. Pay Sahipleri ile İlgili Bilgiler

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

bulunmaktadır. Şirketimizde pay sahiplerinin bu haklarına azami özeni göstermeye çalışmaktadır.

#### 3.3.1.1. Genel Kurul Bilgileri

2011 yılı Genel Kurulu ile ilgili süreç başlatılmış olup Sermaye Piyasası Kurulu onayları sonucunda Nisan 2012 yılında

yapılması planlanmaktadır. Toplantı tarihi belirlendiği zaman en kısa sürede kamuoyuna duyurulacaktır.

#### 3.3.1.2. Oy - Azınlık Hakkı

Her hissenin Genel Kurulda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsız olmayan 5 adet üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurulca seçilir.

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

#### 3.3.1.3. Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık

Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkesi, pay ve menfaat sahiplerine, şirketin hak ve yararlarını da gözetecek bir şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, düşük

maliyetle kolayca erişilebilir bilgilerin sunulmasını amaçlar ve bunu şirket politikası olarak sürdürmek için azami özeni gösterir.

#### 3.3.1.4. Bilgilendirme Politikası

İşletmemiz, kamuya açıklamada bulunurken, mümkün olan en basit kavram ve terimleri kullanır, çelişki yaratacak belirsiz ifadelerden kaçınır. Teknik terim kullanması gereken yerlerde,

herkesin kolayca anlamasına imkân verecek şekilde açıklamalar da beraberinde verilir.

#### 3.3.1.4.1. Amaç ve Kapsam

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EKGYO), "Bilgilendirme Politikası" ile hisselerinin halka arzından sonra, geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji, hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği

düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlayacaktır. Bilgilendirme politikası, Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler ve çalışanlar tarafından bilinen "İçsel Bilgi" ve " Ticari Sır " özelliği taşımayan faaliyetlere ilişkin her türlü bilgi, belge, elektronik kayıt ve veriden oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsayacaktır.



### 3.3.1.4.2. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak İMKB' na iletilen Mali Tablolar ve Dipnotları, Portföy Değer Tablosu, Bağımsız Denetim Raporu
- 3'er aylık Raporlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Kurumsalweb-sitesi (<http://www.emlakkonut.com.tr>)
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basınbültenleri
- Basıntoplantıları

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

Ortaklık ve yönetim yapısının son durumlarını yansıtabilmek için internet sitesi sürekli güncellenecektir. Şirket, internet sitesi yolu ile ulaşan her türlü bilgi talebini ivedilikle cevaplanacaktır. Şirketimizin internet sayfasında menfaat sahiplerinin bilgilere daha kolay ulaşımını sağlamak için gerekli düzenlemeler yapılarak kolay anlaşılır ve şirketimizle ilgili her türlü bilgiye ulaşılabilir bir hale getirilmiştir. Medyada şirketimizle ilgili çıkan haberlerinde takibi yapılarak gerekli gördüğümüz durumlarda konuyla ilgili açıklamalarında yapılmasına özen gösterilmektedir. Bilgilendirme politikası ile ilgili detaylar şirketimiz internet sitesinde bulunmaktadır.

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

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

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

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



Bilgilendirme politikamız gereğince gerek yerli gerekse yabancı kurumsal yatırımcılardan gelen toplantı ve mülakat talepleri imkanlar ölçüsünde karşılanmıştır. Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyonunda gerçekleşen bu tip toplantıların ilgili dönem için dökümü ise şöyledir; 1 Ocak - 31 Aralık 2011 tarihleri

arası, 245'i yerli ve yabancı yatırımcılarla, 49 tanesi de yerli ve yabancı analistlere olmak üzere toplam 294 organizasyon gerçekleştirilmiştir. Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların işletmemize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.



### 3.3.1.4.4. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası EKGYO Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulacak olup, Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun

yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme Politikasına dair değişiklikler Yönetim Kurulu Kararı ile alınacaktır.

### 3.3.1.4.5. Yürürlük

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

### 3.3.1.4.6. Denetim

Bu politika hükümleri, iç denetim birimi tarafından yürütülecektir

### 3.3.1.4.7. İçsel Bilgi

İçsel bilgi, hisse değerini ve rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcıya bu bilgidan 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İçsel Bilgiye Erişimi Olanlar Listesi

### YÖNETİM KURULU

<b>ERTAN YETİM</b>	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Başkanı
<b>VEYSEL EKMEN</b>	S.M. Mali Müşavir	Y.K. Başkan Vekili, Bağımsız Y.K. Üyesi
<b>MURAT KURUM</b>	İnşaat Mühendisi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür Vekili
<b>ALİ SEYDİ KARAOĞLU</b>	İşletme	Yönetim Kurulu Üyesi
<b>FATMA RUHAN AKYILMAZ</b>	Hukuk	Yönetim Kurulu Üyesi
<b>MUHAMMET HALUK SUR</b>	İnşaat Yüksek Mühendisi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
<b>MEHMET ALİ KAHRAMAN</b>	Yüksek Şehir ve Bölge Planlamacısı	Yönetim Kurulu Üyesi

### DENETİM KURULU

<b>MUSTAFA KEMAL MÜDERRİSOĞLU</b>	İşletme	Denetim Kurulu Üyesi
<b>UĞUR DÜLEKALP</b>	Basın Yayın Yüksek Okulu	Denetim Kurulu Üyesi
<b>AYŞE ARZU ÖZÇELİK</b>	Yüksek Mimar	Denetim Kurulu Üyesi

### YÖNETİM

<b>SİNAN AYOĞLU</b>	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
<b>HAKAN AKBULUT</b>	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yardımcısı
<b>RASİM FARUK KADIOĞLU</b>	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
<b>HALİM ATAŞ</b>	İşletme	Özel Kalem Müdürü
<b>İBRAHİM KESKİN</b>	Hukuk	1.Hukuk Müşaviri
<b>HÜSEYİN TURAN</b>	Hukuk	Hukuk Müşaviri
<b>ZEYNEP BASA</b>	İktisat	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili
<b>METİN TEKİN</b>	İnşaat Mühendisi	İhale Hakediş Ve Kabul Müdürü
<b>HASAN HACİHASANOĞLU</b>	İnşaat Mühendisi	İnşaat Kontrol Müdürü
<b>HAKAN GEDİKLİ</b>	Harita Mühendisi	Emlak ve Planlama Müdürü
<b>HİCRAN ÇAKMAK</b>	Mimar	Etüd Proje Müdürü
<b>İZZET GANİ KARAKAYA</b>	S.M.Mali Müşavir	Mali İşler Müdürü
<b>HALİL İBRAHİM ŞAHİN</b>	Ekonomi Mali İşletme İd.	İd. İşler ve İ.K. Müdürü
<b>ÖZLEM HANOĞLU ÇELİK</b>	İktisat	Basın ve H.İ. Müdürü
<b>HASAN VEHBİ ARSLANTÜRK</b>	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
<b>MUSTAFA AŞIKKUTLU</b>	İnşaat Yüksek Mühendisi	Ekspertiz Müdürü



### 3.3.1.5. Özel Durum Açıklamaları

01.01.2011 tarihinden itibaren yapılan özel durum açıklamaları 122 tanedir. 121 tanesi Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, 1 tanesi Yatırım Finansman Menkul Değerler 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 (I.Hukuk Müşaviri)'dir.

### 3.3.1.6. Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu, Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurul'unda 2 bağımsız üye bulunmaktadır.

01.01.-31.12.2011 tarihleri arasında 107 karar alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim kurulu, genel kurulda pay sahiplerinin kendisine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, mevzuat, esas sözleşme, şirket içi düzenlemeler ve politikalar çerçevesinde yetki ve sorumluluklarını kullanır ve şirketi temsil eder. Şirketin vizyonu gereği stratejik planlamasını yapar.

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

### 3.3.2. Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar

08.03.2011 Tarihinde yapılan genel kurulumuzda Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyeleri için, Yüksek Planlama Kurulu

kararı ile belirlenen ücretlerin ödenmesi kabul edilmiştir.

### 3.3.3. Menfaat Sahipleri

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

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

### 3.4. Ar-Ge Faaliyetleri

Şirketimizin Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.





### 3.5. Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İlgili faaliyet dönemi içerisinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

## 4. PORTFÖY YAPISI VE GAYRİMENKULLER

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

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

### 4.1. Kiraya Verilen Gayrimenkuller

KİRACI	BAŞLANGIÇ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İL	İLÇE	ADA / PARSEL	2011 YILI ARAK KİRA DEĞERİ (TL) (*)
ORAL DİRİL	04.01.2002	18.04.2012	10 Yıl	İzmir	Karşıyaka	9846/1 9850/3	22.249,15
MAKRO İNŞ.TİC. LTD.ŞTİ.	15.03.2009	15.03.2010	1 Yıl	Tekirdağ	Çorlu	Arsa	1.449,46
MAKRO İNŞ.TİC. LTD.ŞTİ.	11.08.2010	11.08.2012	2 Yıl	Kocaeli	Gebze	Arsa	2.166,48
EMLAK PAZ. YENİ SARP İNŞ. ADİ ORT.	23.12.2010	23.12.2011	1 Yıl	İstanbul	Ataşehir	Arsa	3.330,00
EMLAK PAZ. YENİ SARP İNŞ. ADİ ORT.	20.12.2011	20.03.2012	3 Ay	İstanbul	Ataşehir	Arsa	24.500,00
<b>(*) KDV Hariç</b>	<b>(*)KDV oranı % 18'dir.</b>					<b>Toplam</b>	<b>53.695,09</b>



### 4.2. Bağımsız Ünite Satışları

#### Yıllık ve Aylık Satış Dağılımı\*

PROJE	OCAK Adet	ŞUBAT Adet	MART Adet	NİSAN Adet	MAYIS Adet	HAZİRAN Adet	TEMMUZ Adet	AĞUSTOS Adet	EYLÜL Adet	EKİM Adet	KASIM Adet	ARALIK Adet	2011 Adet
İSTANBUL													337
AĞAOĞLU MY TOWERLAND		7	55	11	1				7	144	142	44	75
AĞAOĞLU MY TOWN İSPARTAKULE					4	5		2		1			12
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE	40		28		54	20		21	20	79	2	68	332
ALBAYRAK MAVİŞEHİR	4	2	6	15	15	14	9	7	3	5	8	2	90
ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI	22	22	21	14	3	8	12				12	1	115
ATAŞEHİR RESIDENCE													Satış Tamamlandı
AVRUPA KONUTLARI													Satış Tamamlandı
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	461	163	30	250	81	79		68	66	80	97	69	1444
AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE													Satış Tamamlandı
AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-2		330											330
BAHÇEŞEHİR SPRADON QUARTZ		37	7	21		9	358			1			433
BATİŞEHİR								286	148	316	180	88	1018
BİZİM EVLER - 2	19	16	6	7	2	9		3	3	1	11	4	81
BİZİM EVLER - 3	2	36	7	32	2	55	16	1	19	18	55	11	254
BİZİM EVLER - 4							156	8	75	15			254
BURGAZ KENT	10	22	17	28	50	36	45	34	34	22	18	24	340
DREAMCITY	2	4	10	3	1	8	2	1	15	1			47
ELITE CITY	38	11	32	33	17	33	8	7	7	32	10	5	233
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ	2	8	47	27	29	25	11	32	20	32	14	36	283
ERGENE VADİSİ	6	30	24	35	16	25	8	3	7	4	5	86	249
EVORA İSTANBUL MARMARA											451	204	655
EVORA İSTANBUL													Satış Aşamasında
GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP	4	4	10	17	27	60	48	38	78	63	27	15	391
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP						1			16	45	42	17	121
İSPARTAKULE													Satış Tamamlandı
İDEALİSTKENT APART VE VILLA													Satış Tamamlandı
KENTPLUS ATAŞEHİR													Satış Tamamlandı
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2	19	22	48	35	19	34	36	33	44	46	64	44	444
KÖRFEZKENT 1								1				1	2
LÜLEBURGAZ ÇARŞI						1	1				17	1	20
MAVİŞEHİR MODERN	59	29	16	13	5	10	6	9	21	19	9	7	203
MERKEZ KAYAŞEHİR	67	1	3	3	142								218
MİMARŞİNAN KENTPLUS	5	4	14	26	8	4	2				1	1	65
MİSSTANBUL		13	12	18	23	19	12	9	10	4	13	1	134
MY WORLD		3	5	1								1	10
NOVUSRESIDENCE	4	2	6	3	5	7	3	8	5	6	5	7	61
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR						101	51	31	5	25	51	14	278
SARPHAN FİNANS PARK										44	108	52	204
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	4	6	4	7	12	19	23	21	38	16	21	16	187
SOYAK MAVİŞEHİR													Satış Tamamlandı
SOYAK PARK APARTS	130	85	94	55	25	28	24	10	10	337	97	35	930
SPRADON VADİSİ											26	9	35
ŞEHİRİZAR KONAKLARI							85		5	3		4	97
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1	18	353	173	49	42	21	5	2	1	3	2		669
TUZLA EMLAK KONUTLARI 2	39	829	431	104	68	110	26	12	1	8	9	8	1645
UNİKONUT								14	15	8			37
UPHILL COURT													Satış Tamamlandı
VARYAP MERIDIAN		35	40	30	20	32	18	26	35	3	41	45	325
YILDIZKENT 1.ETAP													Satış Tamamlandı
YILDIZKENT 2.ETAP													Satış Tamamlandı
YILDIZKENT 3.ETAP													Satış Tamamlandı
<b>Genel Toplam</b>	<b>955</b>	<b>2074</b>	<b>1146</b>	<b>837</b>	<b>671</b>	<b>773</b>	<b>965</b>	<b>687</b>	<b>708</b>	<b>1382</b>	<b>1538</b>	<b>922</b>	<b>12,658</b>

\* Yıllık ve aylık satış dağılım tablolarında belirtilen satış rakamları, gerek pazarlama müdürlüğümüz ve gerekse satış ofisleri aracılığıyla satış 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 azalmalar da söz konusu olabilir. Bilgi edinilmesi önemle rica olunur.



### 4.3. Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

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

#### 01 Ocak 2011- 31 Aralık 2011 Tarihleri Arasında TOKİ' den Alınan Arsalar

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan 500.824,62 m<sup>2</sup> kadastral alanlı 34 adet taşınmaz 225.370.000 TL bedelle satın alınmıştır.

#### İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ayazma Mevkiinde yer alan

935/8 Parsel (6.909,14 m<sup>2</sup> yüzölçümlü)  
936/5 Parsel (4.226,46 m<sup>2</sup> yüzölçümlü)  
936/8 Parsel (2.064,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü)  
936/10 Parsel (2.275,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü)

936/11 Parsel (2.306,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü) olmak üzere toplam 5 adet Ticaret Parseli ile 943/2 Rekreasyon Parseli (2.237,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü) toplam 18.000.000 TL bedelle, proje geliştirilmek üzere satın alınmıştır.

İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Mahallesi sınırları içinde yer alan, toplam 1.124.230,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 18

adet kadastral taşınmazdaki TOKİ adına kayıtlı 1.105.887,87 m<sup>2</sup> hisse; TOKİ tarafından çağdaş kentleşme anlamında planlamasının yapılması ve buna göre yapılacak imar uygulaması sonucu oluşacak "Konut, Ticaret, Ofis, Konaklama, Lojistik, Konut Dışı Kentsel Çalışma" fonksiyonlarını içeren net 550.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 302.500.000,00 TL ekspertiz bedeli olan imar parseli, toplam 302.500.000,00 TL bedelle, proje geliştirilmek üzere satın alınmıştır.

#### 01 Ocak 2011- 31 Aralık 2011 Tarihleri Arasında 3. Şahıstan Alınan Arsa

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyünde yer alan 318/1 Parsel (34.054,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 318/2 Parsel (3.116,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 321/1 Parsel (24.277,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 322/1 Parsel (23.435,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 322/2 Parsel (2.571,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 323/1 Parsel (10.153,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 323/2 Parsel (5.940,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 323/3 Parsel (49.467,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 324/1 Parsel (26.959,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 324/2 Parsel (27.951,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 319/1 Parsel (4.936,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 319/2 Parsel (1.499,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü), 320/1 Parsel (8.892,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü) toplam 223.250,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 13 adet parsel, Akfil Holding A.Ş.'den 46.249.000,00 TL+KDV bedelle, proje geliştirilmek üzere satın alınmıştır.

### 4.4. Güncel Projelerimiz

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

### 4.5. Varlıkların Ekspertiz Değerleri

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

### 4.6. Projelerimizin Son Durum ve Tamamlanma Oranları

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



### 4.7. Portföy Sınırlamaları

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

### 4.8. İştirakler

Kurumumuz'un iştiraki bulunmamaktadır.

### 4.9. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

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

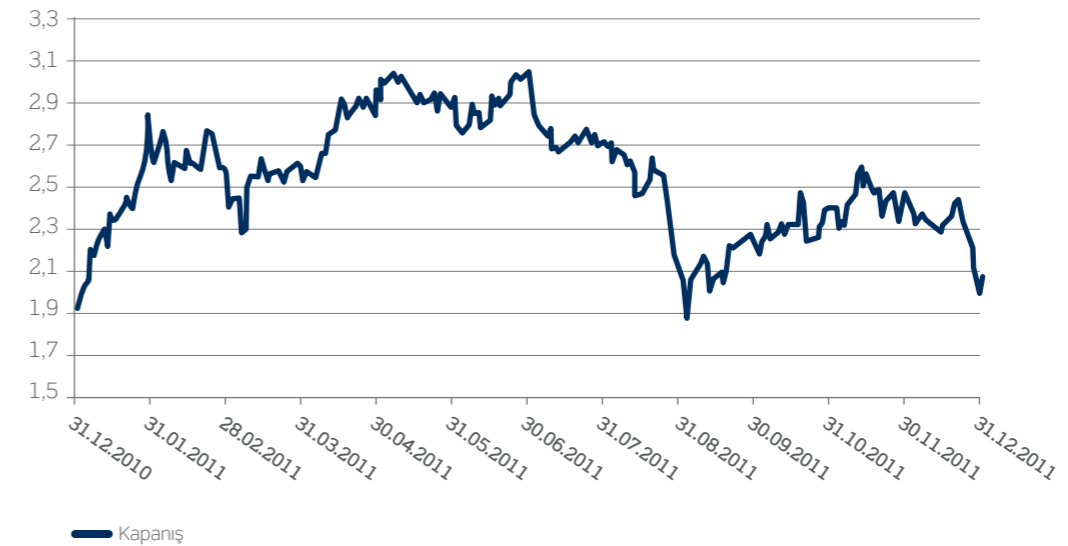
## 5. HİSSE PERFORMANSI İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 5.1. İşlem Gördüğü Pazar - Endeks - Sınıf

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

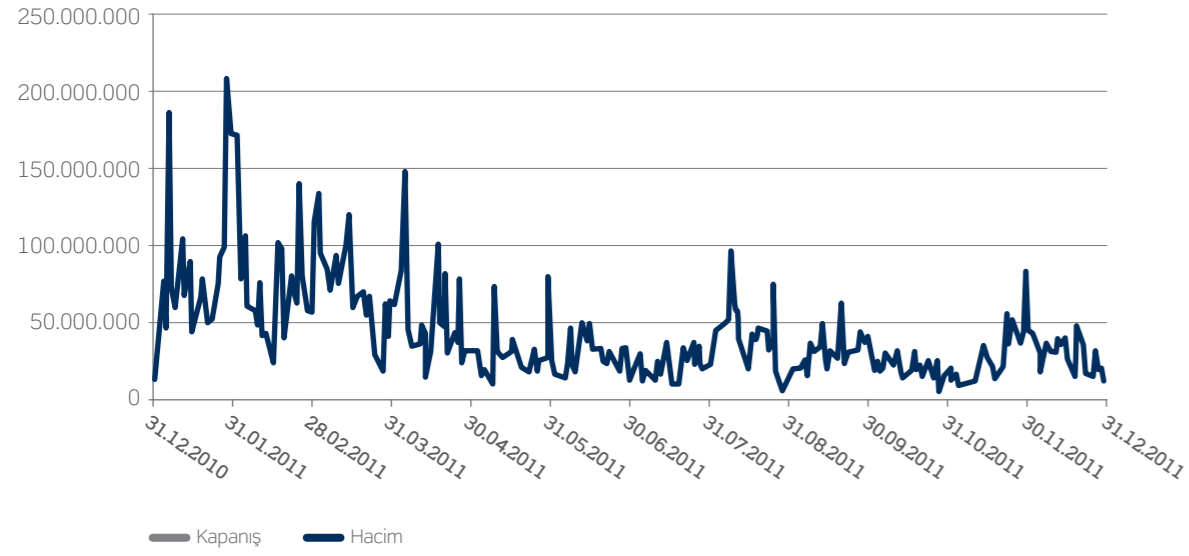
### 5.2. Hisse Fiyat Değişim Grafiği 1 Ocak-31 Aralık 2011 arası Hisse Performansı

Hisse Fiyat Performansı



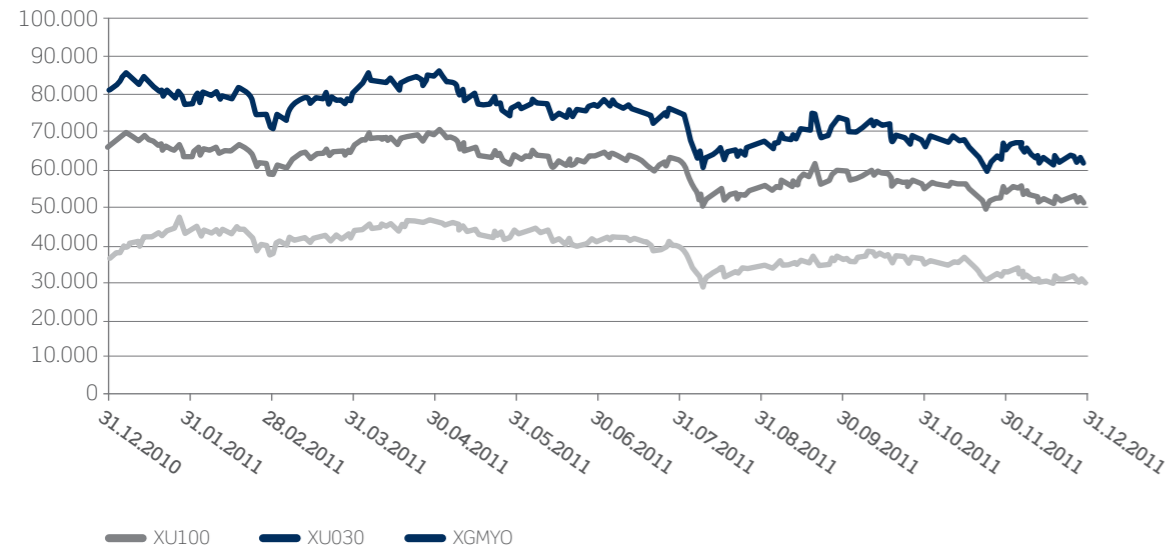


## Hisse Hacmi



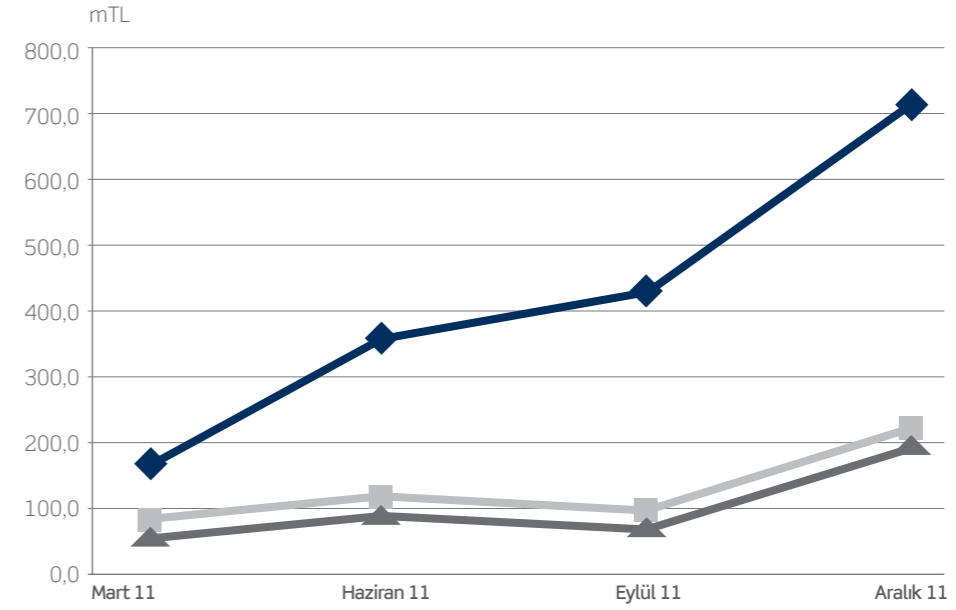
## 5.3. İMKB ve GYO Endekslerini Karşılaştırma

## İMKB 100 &amp; 30 &amp; GYO Endeksleri



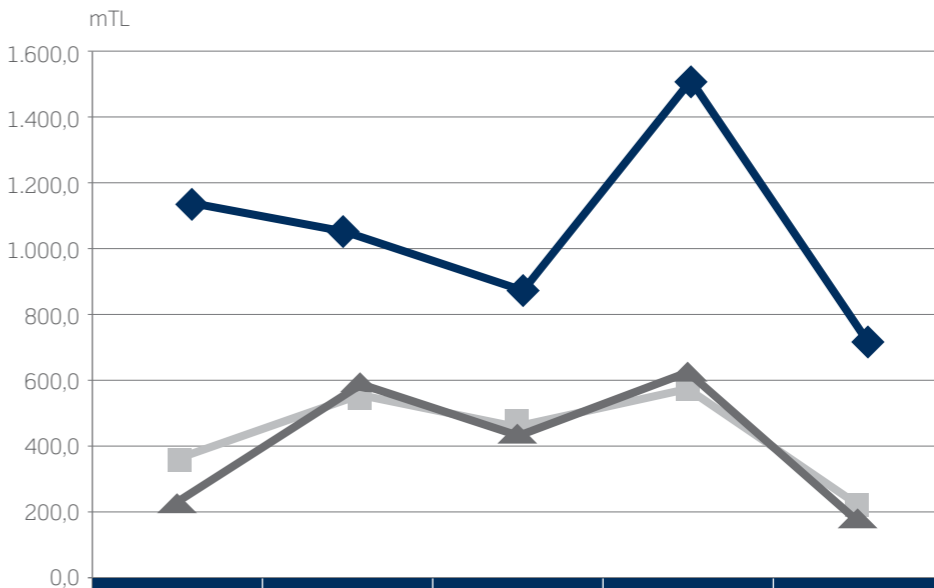
## 6. MALİ TABLOLAR

## Finansal Veriler - 2011



	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011	31.12.2011
Net Satışlar	171,1	362,2	429,5	716,6
Dönem Kârı	73,2	102,5	92,6	228,3
FAVÖK	58,9	77,7	75,9	198,9

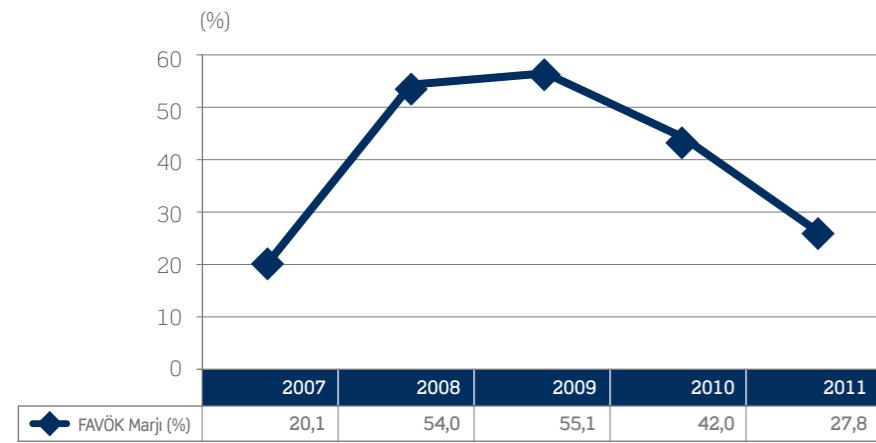
## Finansal Veriler 2007-2011



	2007	2008	2009	2010	2011
Net Satışlar	1.111,3	1.044,6	864,9	1.497,9	716,6
Dönem Kârı	367,5	526,9	495,2	554,3	228,3
FAVÖK	234,2	563,7	476,9	628,5	198,9

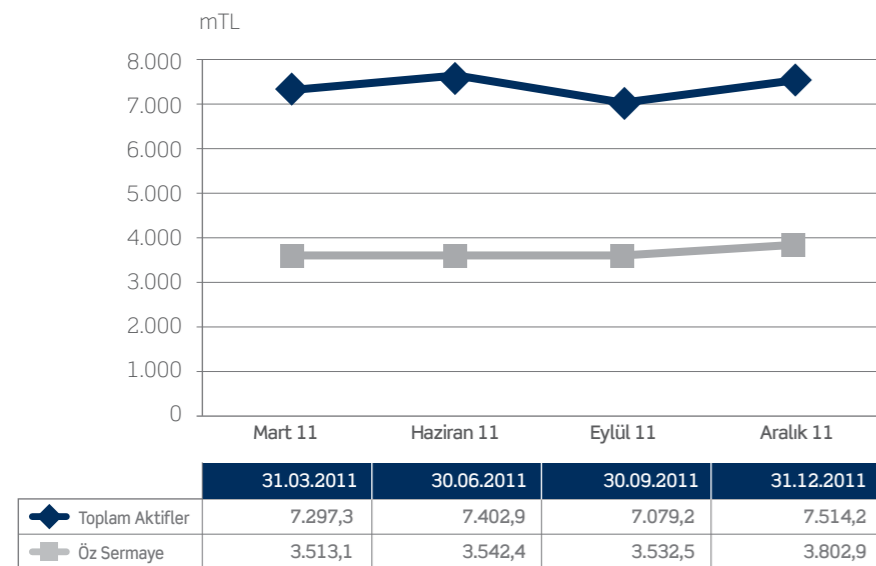


## FAVÖK Marjı (%)



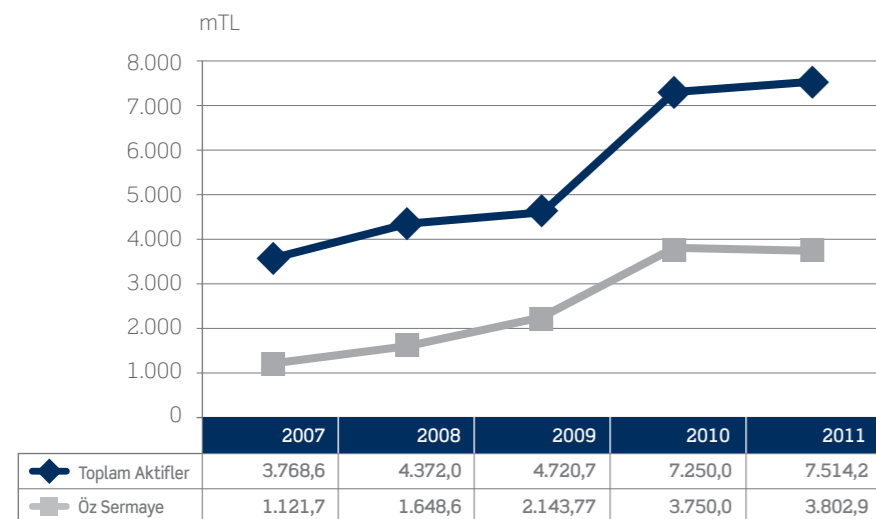
Birçok projelerin 2012 yılında tamamlanması nedeni ile 2011 yılı diğer yıllara nazaran düşük gerçekleşmiştir.

## Aktif ve Özsermaye - 2011



2011'de Aktiflerimiz ve özsermayemiz artan trendini her dönem korumuştur.

## Aktifler ve Özsermaye 2007-2011

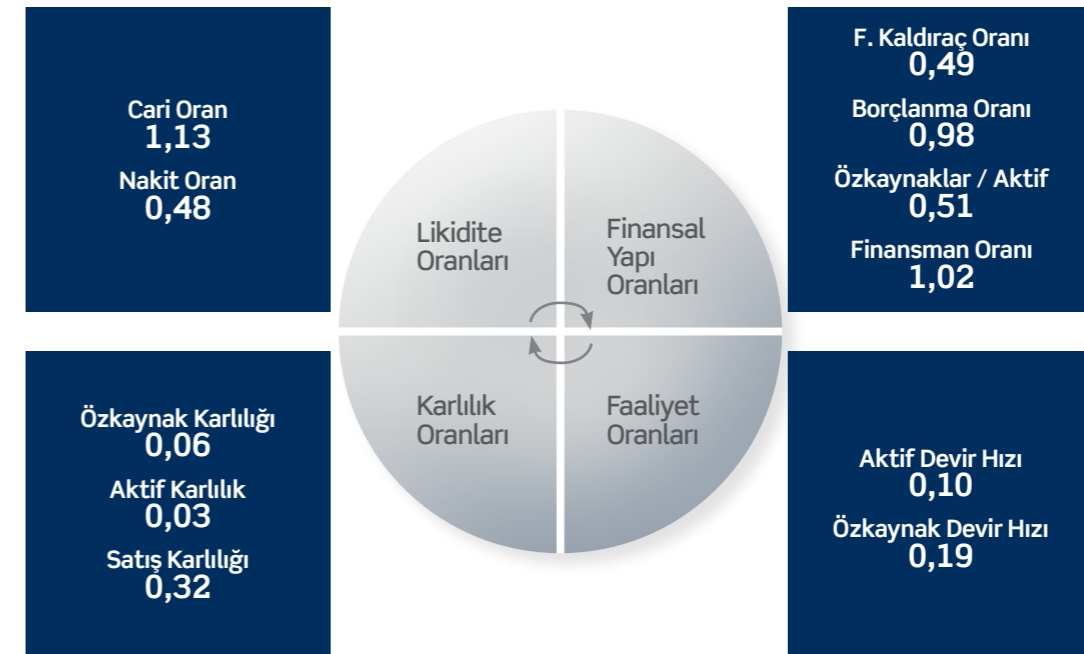


Özsermayemiz ve Aktiflerimiz her yıl güçlenerek artmaktadır.



## 6.1. Rasyolar

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



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

Likidite oranları; işletmenin kısa vadeli borçlarını ödeme gücünü ve kısa vadeli mali yapısını gösteren oranlardır. Şirketimizin ilgili bilanço dönemindeki cari oranı 1,13 , nakit oranı ise 0,48 düzeyinde gerçekleşmiş olup, likit yapısını gösterir niteliktedir.

Finansal Yapı oranları; işletmenin mali yapısı ve orta-uzun vadedeki borç ödeme gücünü gösterir. Yabancı kaynakların, bilanço içindeki oranlarını ifade eden rasyolarda, kaldıraç

oranı 0,49, borçlanma oranı 0,98 , özkaynak/aktif oranı 0,51, finansman oranı ise 1,02 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Faaliyet Oranları; işletmenin sahip olduğu ve faaliyetlerini gerçekleştirmede kullandığı varlıkların ne ölçüde etkin kullanıldığının tespiti için kullanılan oranlardır. Aktif devir hızı 0,10, özkaynak devir hızı ise 0,19 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Karlılık Oranları; işletmenin faaliyetleri sonucunda ulaşılan başarıyı ölçmek, yeterli bir karlılığın elde edilip edilmediğini değerlendirmek için kullanılan oranlardır. İlgili dönemde özkaynak karlılığı 0,06, satış karlılığı ise 0,32 düzeyinde oluşmuştur.



## 7. ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK VE HAKLARA HİZMET VEREN İŞLETMELER

### 7.1. Bağımsız Denetim Şirketi

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

### 7.2. Ekspertiz Şirketleri

2011 yılı içerisinde portföyde yer alan varlıklar için Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den; ayrıca portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için "Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

2012 yılı içerisinde portföyde yer alan varlıklar için; ayrıca portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için " Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

### 7.3. Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

### 7.4. YMM

Yeminli Mali Müşavir Şükrü AYDIN

### 7.5. Basın ve Halkla İlişkiler PR Firması

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

### 7.6. Hukuk Firması

2011 Şubat - 2011 Aralık tarihleri arasında Akol Avukatlık Bürosu'ndan Hukuki Danışmanlık Hizmeti alınmıştır.



## 8. DİĞER KONULAR

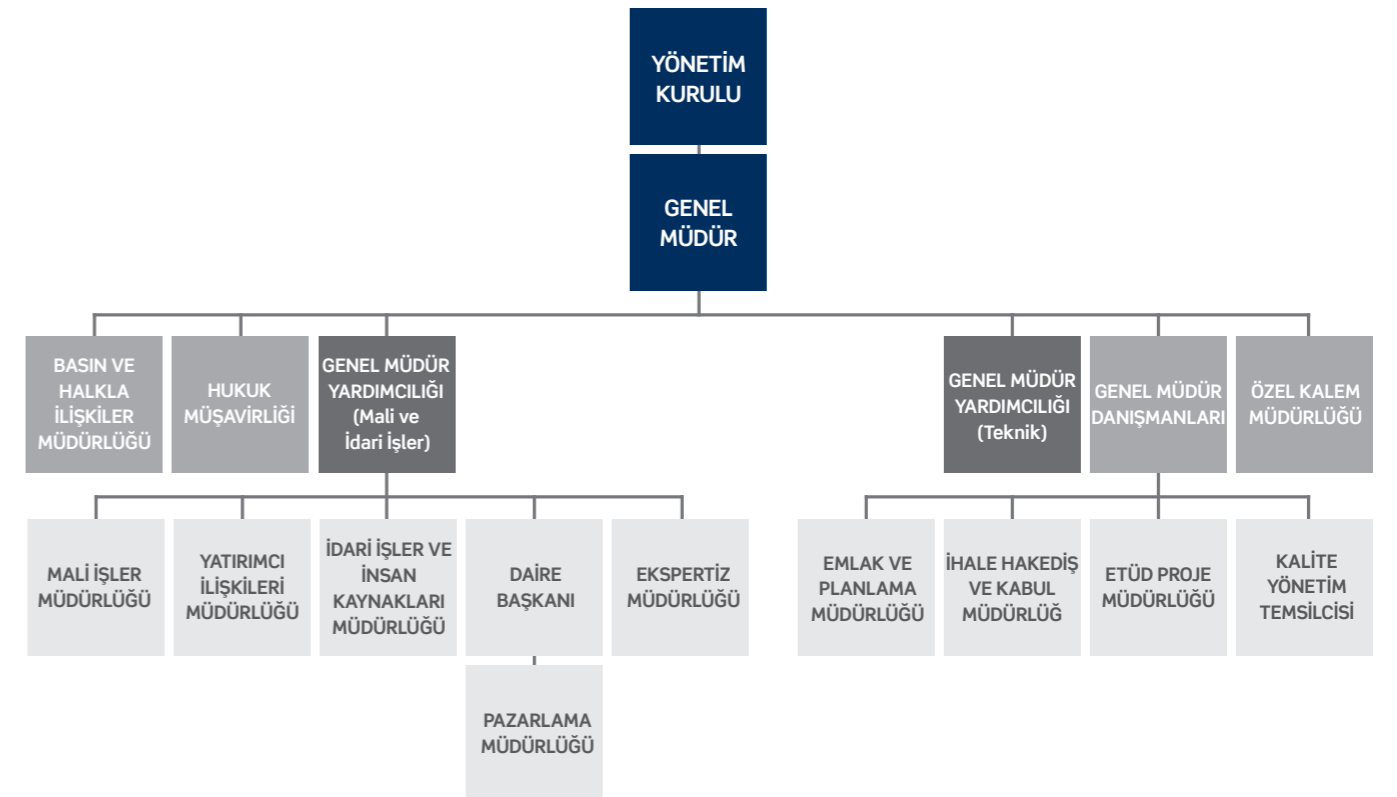
### 8.1. Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler-Organizasyon Şeması

İkinci çeyrek içinde üst yönetimde herhangi bir değişiklik olmamıştır.05.04.2011 tarihinde'Emlak ve Planlama Müdürlüğü' görev tanımları içinde bulunan "Ekspertiz" konusundaki işlerin, görev ve sorumlulukların yeni açılan Ekspertiz Müdürlüğü'nce yürütülmesine karar verilmiştir ve İnşaat Yüksek Mühendisi Mustafa Aşikkutlu vekâleten Ekspertiz Müdürlüğü Müdürü olarak atanmıştır. 05.07.2011 tarihinden geçerli olmak üzere Ekspertiz Müdürlüğüne asaleten ataması yapılmıştır.

06.05.2011 tarihli genelgeye göre, Emlak ve Planlama Müdürlüğü bünyesinde bulunan Site Yönetimleri Şube Müdürlüğü'nün kaldırılmasına, bu şubenin yürüttüğü görev

ve sorumlulukların Emlak ve Planlama Müdürlüğü uhdesinde yürütülmesine, Emlak ve Planlama Müdürlüğü bünyesinde bulunan Ekspertiz Şube Müdürlüğü'nün kaldırılmasına, bu şube müdürlüğünün yürüttüğü görev ve sorumlulukların 'Ekspertiz Müdürlüğü' uhdesinde yürütülmesine, Emlak ve Planlama Müdürlüğü bünyesinde bulunan Tapu Şube Müdürlüğü'nün kaldırılmasına, bu şubenin yürüttüğü görev ve sorumlulukların Emlak ve Planlama Müdürlüğü uhdesinde yürütülmesine, Pazarlama Müdürlüğü bünyesinde bulunan Borç Takip Şube Müdürlüğü'nün kaldırılmasına, bu şubenin yürüttüğü görev ve sorumlulukların Pazarlama Müdürlüğü uhdesinde yürütülmesine karar verilmiştir.

#### Organizasyon Şemamız





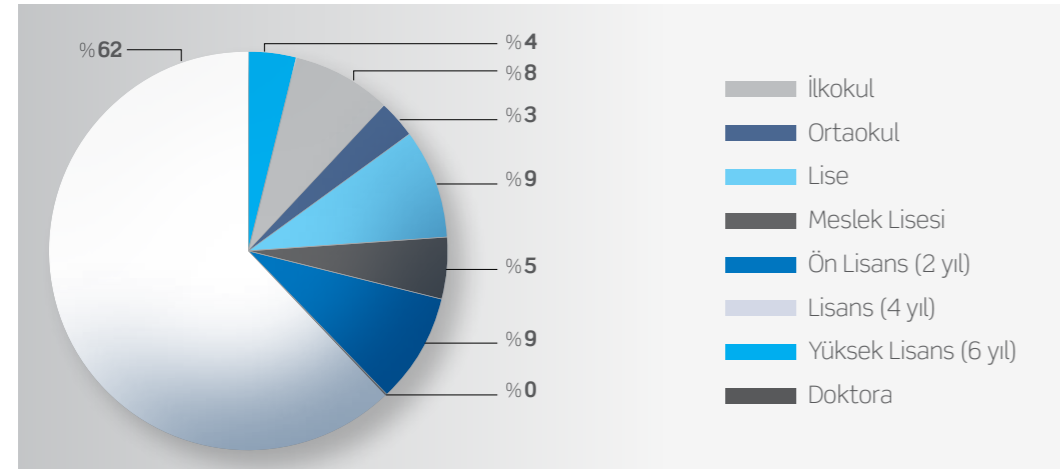
## 8.2. Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar

Şirketimiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, insan kaynakları yönetiminde de uygulamaktayız. Personel personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir yönetiminde de iyileştirici ve geliştirici çalışmalarımız önem vermektedir. Faaliyetlerimizin gerektirdiği titizliği sürmektedir. Çalışanlarımızın %75'i yüksek öğrenim görmüştür.

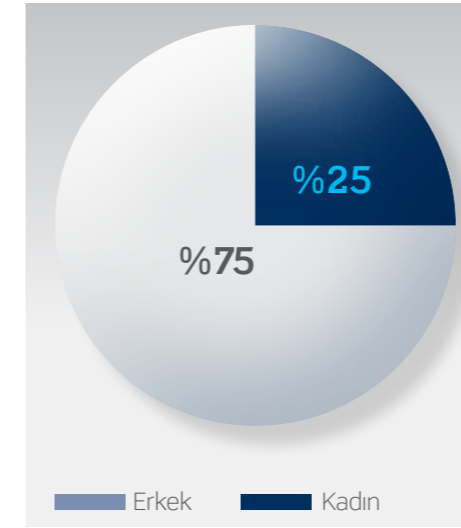
### 30.12.2011 Tarihinde Personel Eğitim Durumu

	kişi	%
İlkokul	15	8,06
Ortaokul	5	2,69
Lise	16	8,60
Meslek Lisesi	10	5,38
Ön Lisans (2 Yıl)	16	8,60
Lisans (4 Yıl)	116	62,37
Yüksek Lisans (6 Yıl)	8	4,30
Doktora	0	0,00
<b>Genel Toplam</b>	<b>186</b>	<b>100,00</b>

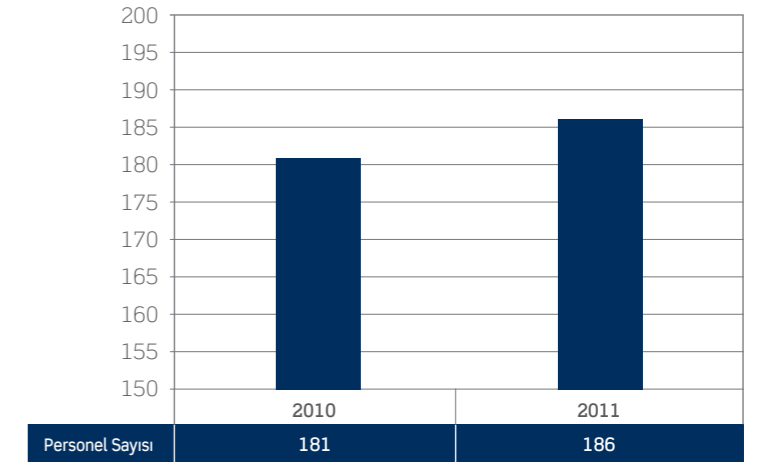
### Personel Eğitim Durumu



## Personel



## Personel



## 8.3. Bağışlar

İlgili dönemde Kurumumuz herhangi bir bağışta bulunmamıştır.

## 8.4. Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası

### Kurumumuz;

- Modern yerleşim alanları oluşturmaya yönelik, şehir planlaması ve estetik unsurların ön planda olduğu çevreci yaklaşımı benimsemek,
- Tüm kaynakların, kurum hedefleri doğrultusunda etkin ve verimli şekilde kullanılmasını sağlamak,
- Yeni bir mimari anlayışla planlı yerleşim alanları inşa ederek insanlara kaliteli, huzur ve mutluluğa katkı sağlayan konutlar sunmak,
- Çevreye duyarlı, enerji tasarrufunu artıran projeler oluşturmayı hedeflemektedir. Oluşturduğu projelerde peyzaj düzenlemelerine oldukça önem veren Emlak Konut GYO A.Ş. estetik unsurlara da dikkat ederek projelerinde insanlara sağlıklı ve huzurlu yaşam alanları sağlamaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin geliştirdiği projelerden olan Varyap Meridian, mimarisi, tasarımı, yapım teknolojisi ve doğayla barışıklığı ile Türkiye'de inşaat standartlarının değişimine öncülük etmektedir. Ortak alanların elektriğinin bir kısmı

rüzgâr türbini ve güneş panelleri ile sağlanırken, yağmur suyu ve atık su toplanıp yeniden kullanıma sunuluyor. Rüzgâr yönleri ve güneş ışınlarının detaylı analizleri incelenerek, binaların tasarımı ve konumu daha az enerji kullanacak şekilde planlanmıştır. Böylece enerji kullanımı minimize ederek tasarruf sağlamaktadır.

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

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



## 8.5. Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

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

### Ekler

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

### Ek 1

#### 1 Ocak - 31 Aralık 2011 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

### 31 ARALIK 2011, 2010 VE 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2011	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>3.138.317</b>	<b>3.325.355</b>	<b>1.956.999</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	773.831	1.733.442	274.268
Finansal yatırımlar	4	572.370	79.617	240.455
Ticari alacaklar	6	366.374	374.043	357.609
Diğer alacaklar	7	468.476	385.916	327.699
Arsa ve konut stokları	8	797.366	647.477	696.493
Diğer dönen varlıklar	14	159.900	104.860	60.475
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.375.932</b>	<b>3.924.726</b>	<b>2.763.666</b>
Ticari alacaklar	6	782.625	553.722	116.891
Diğer alacaklar	7	178	166	165
Arsa ve konut stokları	8	3.581.644	3.359.796	2.624.760
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	5.449	5.256	16.555
Maddi duran varlıklar	10	5.965	5.733	5.240
Maddi olmayan duran varlıklar	11	71	53	55
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>7.514.249</b>	<b>7.250.081</b>	<b>4.720.665</b>

(\*) Bakınız Dipnot 2.3

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



### 31 ARALIK 2011, 2010 VE 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2011	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.782.854</b>	<b>2.417.422</b>	<b>1.333.784</b>
Finansal borçlar	5	185.552	181.501	95.061
Ticari borçlar	6	316.320	636.933	157.689
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	-	260.000	291
Diğer ticari borçlar	6	316.320	376.933	157.398
Diğer borçlar	7	692.866	639.334	540.410
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.224	1.287	882
Borç karşılıkları	12	51.690	28.440	12.406
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.534.202	929.927	527.336
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>928.492</b>	<b>1.082.584</b>	<b>1.243.108</b>
Finansal borçlar	5	914.000	1.074.000	1.234.000
Ticari borçlar	6	10.714	5.585	6.602
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.188	1.697	1.232
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	1.590	1.302	1.274
<b>Özkaynaklar</b>		<b>3.802.903</b>	<b>3.750.075</b>	<b>2.143.773</b>
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000	2.500.000	253.393
Sermaye düzeltmesi farkları	15	-	-	411.039
Hisse senedi ihraç primleri	15	426.989	426.989	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	149.199	113.882	96.680
Geçmiş yıl karları	15	726.715	709.204	1.382.661
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>7.514.249</b>	<b>7.250.081</b>	<b>4.720.665</b>
Koşullu varlık ve yükümlülükler	27			

(\*) Bakınız Dipnot 2.3

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



### 31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2011	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2010
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
<b>ESAS FAALİYET GELİRİ</b>			
Satış gelirleri (net)	16	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti (-)	16	(487.568)	(758.565)
<b>Brüt Kar</b>		<b>229.029</b>	<b>739.338</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(39.076)	(58.969)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(13.772)	(27.938)
Diğer faaliyet gelirleri	19	46.920	61.786
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(24.201)	(85.753)
<b>Faaliyet Karı</b>		<b>198.900</b>	<b>628.464</b>
Finansal gelirler	20	170.638	47.460
Finansal giderler (-)	21	(141.216)	(121.611)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı</b>		<b>228.322</b>	<b>554.313</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	22	-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı</b>		<b>228.322</b>	<b>554.313</b>
Diğer kapsamlı gelir		-	-
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>228.322</b>	<b>554.313</b>
<b>Hisse Başına Kazanç (Tam TL)</b>	<b>23</b>	<b>0,0009</b>	<b>0,0029</b>

(\*) Bakınız Dipnot 2.3

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

### 31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Kârlar	Özkaynak Toplamı
<b>1 Ocak 2010 itibarıyla bakiyeler (önceden raporlanan)</b>		253.393	411.039	-	96.680	1.333.340	2.094.452
Yeniden düzenleme etkisi (Not. 2.3)		-	-	-	-	49.321	49.321
<b>1 Ocak 2010 itibarıyla bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)</b>		253.393	411.039	-	96.680	1.382.661	2.143.773
İç kaynaklardan sermaye artışı	15	1.621.607	(411.039)	-	-	(1.210.568)	-
Halka arz yoluyla sermaye artışı	15	625.000	-	426.989	-	-	1.051.989
Transferler		-	-	-	17.202	(17.202)	-
Toplam kapsamlı gelir (yeniden düzenlenmiş)		-	-	-	-	554.313	554.313
<b>31 Aralık 2010 itibarıyla bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)</b>		2.500.000	-	426.989	113.882	709.204	3.750.075
<b>1 Ocak 2011 itibarıyla bakiyeler (önceden raporlanan)</b>		2.500.000	-	426.989	113.882	574.573	3.615.444
Yeniden düzenleme etkisi (Not. 2.3)		-	-	-	-	134.631	134.631
<b>1 Ocak 2011 itibarıyla bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)</b>		2.500.000	-	426.989	113.882	709.204	3.750.075
Transferler		-	-	-	35.317	(35.317)	-
Temettü ödemesi		-	-	-	-	(175.494)	(175.494)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	228.322	228.322
<b>31 Aralık 2011 itibarıyla bakiyeler</b>		2.500.000	-	426.989	149.199	726.715	3.802.903

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.





### 31 ARALIK 2011, 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2011	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2010
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Toplam kapsamlı gelir		228.322	554.313
<b>Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri</b>			
<b>mutabakatı için gerekli düzeltmeler</b>			
Finansal giderler, net	20,21	(29.422)	74.151
Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net	13	937	405
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	13	491	412
Maddi duran varlık amortismanları	10	395	246
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	11	26	31
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	9	-	187
Karşılık giderleri	12	23.250	21.188
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	6	(41)	(13)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık iptalleri	9	(193)	523
Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri	8	(27.987)	58.907
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit işletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>195.778</b>	<b>710.350</b>
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(343.750)	(744.927)
Proje mevduatlarındaki değişim		(114.233)	(92.606)
Ticari alacaklardaki değişim		(170.931)	(538.772)
Ticari borçlardaki değişim		(317.435)	478.228
Diğer varlıklardaki değişim		(622.019)	141.214
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		647.190	542.264
Alınan faizler		85.384	16.041
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan/(elde edilen) net nakit</b>		<b>(640.016)</b>	<b>511.792</b>
Maddi duran varlıklara ilaveler	10	(657)	(740)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		30	-
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler	11	(44)	(29)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilaveler	9	-	(1.506)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		-	21.810
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(671)</b>	<b>19.535</b>
Ödenen faizler		(102.893)	(83.641)
Finansal borçlardaki artış		-	210
Finansal borçlardaki azalış		(155.949)	(73.770)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	6.644	(67.113)
Temettü Ödemesi		(175.494)	-
Halka arz kaynaklı nakit artışı	15	-	1.051.989
<b>Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit</b>		<b>(427.692)</b>	<b>827.675</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>		<b>(1.068.379)</b>	<b>1.359.002</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	1.538.670	179.668
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>3</b>	<b>470.291</b>	<b>1.538.670</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



### 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

#### 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

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket'in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır (Dipnot 15).

###### Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B  
Ataşehir / İstanbul

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

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 13 Mart 2012 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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") 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 esaslı 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.

#### 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.

#### 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 2011 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2010 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, muhasebe politikalarında yaptığı değişiklik ve önceki dönem finansal tablolarında tespit ettiği hatanın etkilerini UMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltmiştir. UMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardı, önceki dönem

finansal tabloların yeniden düzenlenmeleri halinde bilançonun üç dönem olarak sunulması gerektiğini belirtir. Bu nedenle, 31 Aralık 2011 tarihli bilanço, 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihli bilançoların yeniden düzenlenmiş halleri ile karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bu düzeltmelerin dönem finansal tablolardaki geçmiş yıllar karları ve net dönem karı üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

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

	Geçmiş yıllar kârları	Net Dönem Kârı
<b>31 Aralık 2010 (önceden raporlanan)</b>	<b>105.570</b>	<b>469.003</b>
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri muhasebe politikası değişikliği (a)	42.640	75.562
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltme etkisi (b)	6.681	9.748
<b>31 Aralık 2010 (yeniden düzenlenmiş)</b>	<b>154.891</b>	<b>554.313</b>

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

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde tahakkuk etmemiş finansman gelirleri ile ilgili olarak yapılan hesaplama daire muhasebe politikasında değişikliğe gitmiştir. Şirket önceki dönemlerde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının bilanço tarihi itibarıyla kayıtlı değerlerinin tespitini Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından yayımlanan

reeskont oranlarını kullanarak yaparken, 2011 yılı içerisinde takip eden dönemde, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm" standardı uyarınca her bilanço döneminde beklenen enflasyona göre etkin faiz oranı ve gelecekteki nakit akımlarını yeniden tahmin ederek hesaplama başlanmıştır. Söz konusu hesaplama daire muhasebe politikası değişikliğinin 31 Aralık 2009 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri ise aşağıdaki gibidir:

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

	Yeniden düzenleme etkisi
<b>31 Aralık 2009 itibarıyla bilanço etkisi:</b>	
Kısa vadeli ticari alacaklardaki artış	2.886
Uzun vadeli ticari alacaklardaki artış	39.754
<b>Özkaynaklardaki net artış</b>	<b>42.640</b>
<b>31 Aralık 2010 itibarıyla bilanço etkisi:</b>	
Kısa vadeli ticari alacaklardaki artış	4.156
Uzun vadeli ticari alacaklardaki artış	114.046
<b>Özkaynaklardaki net artış</b>	<b>118.202</b>
<b>Gelir tablosuna etkisi:</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Finansal giderlerde azalış	75.562
<b>Net dönem karındaki artış</b>	<b>75.562</b>



### b) Gelir tahakkuklarında düzeltme:

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde gelir tahakkuklarının muhasebeleştirilmesinde dönemselik açısından geçmiş yıllara ait finansal tablolarda hata tespit etmiştir. Gelir tahakkukları, UMS 8 uyarınca geriye dönük olarak düzeltilerek konsolide

finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu düzeltmelerin etkisi 1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karlarını 6.681 TL (1 Ocak 2011: 16.429 TL) artırmıştır. Söz konusu düzeltmenin 31 Aralık 2009 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri ise aşağıdaki gibidir:

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

	Yeniden düzenleme etkisi
<b>31 Aralık 2009 itibarıyla bilançoya etkisi:</b>	
Diğer dönen varlıklardaki artış	6.681
<b>Özkaynaklardaki net artış</b>	<b>6.681</b>
<b>31 Aralık 2010 itibarıyla bilançoya etkisi:</b>	
Diğer dönen varlıklardaki artış	16.429
<b>Özkaynaklardaki net artış</b>	<b>16.429</b>
<b>Gelir tablosuna etkisi:</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Finansal giderlerde artış	9.748
<b>Net dönem karındaki artış</b>	<b>9.748</b>

### c) Hisse başına kazançta düzeltme:

Yukarıda detaylandırılan düzeltme etkilerinin sonucu olarak 31 Aralık 2010 itibarıyla önceden raporlanan 0,0024 TL tutarındaki hisse başına kazanç yeniden düzenlemelerin etkisi ile 0,0029 TL (Not 23) olarak düzeltilmiştir.

### 2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

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

- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Şubat 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ihraç edenin fonksiyonel para birimi dışında bir para biriminde ihraç edilen hisse senetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirmektedir.

- UFRYK 19, "Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi", 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yorum, borçlu ve alacaklının bir finansal borcun koşullarını yeniden belirledikleri ve sonucunda ilgili borcun kısmen veya tamamen, borçlunun alacaklıya ihraç edeceği özkaynağa dayalı finansal araçlarla ödenmesine karar verdikleri durumların nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmektedir.

- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, UFRS 7'de yapılan değişikliklerle ilgili halihazırda UFRS kullananlara getirilen geçiş hükümleri ile ilgili benzer uygulamaları UFRS'yi ilk defa uygulayanlara da sağlamıştır.

- UMS 24 (revize), "İlişkili Taraf Açıklamaları", 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Revize standart ilişkili taraf tanımını basitleştirmiştir ve tanıma açıklık getirmiştir. Ayrıca revize standart kamu iktisadi teşebbüslerinin diğer kamu iktisadi teşebbüsleri ve devlet ile olan tüm işlemlerini açıklama zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır.



(Şirket ilgili değişikliği 2010 yılında erken uygulamayı seçmiştir)

- UFRYK 14 (değişiklik), "Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi", 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, en eski karşılaştırmalı dönemden başlamak üzere geriye dönük olarak uygulanır. Değişiklik, UFRYK 14'ün, "UMS 19 - Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri İle Etkileşimi" üzerindeki beklenmeyen sonuçlarını düzeltmek üzere yapılmıştır.

- UFRS'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2010 yılı içinde 6 tane standarda ve 1 tane yoruma değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UFRS 3, UFRS 7, UMS 27, UMS 34 ve UFRYK 13.

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

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

- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.

- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS'lere uygunluk 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 ölçülmesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.

- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama

dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir.

- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir.

- UFRS 9, "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardının değiştirilme sürecinde ilk adımdır. UFRS 9 finansal araçların ölçümünde ve sınıflandırılmasında yeni zorunluluklar getirmektedir.

- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek varolan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.

- UFRS 11, "Ortak Düzenlemeler", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır; ortak faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.

- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulunduran tüm paylarla ilgili açıklama yükümlülüklerini içermektedir.

- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm



UFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.

- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.

- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıkları", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.

- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.

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

## 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).

### 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. Şirket, 1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerli olan TMS 24 - "İlişkili Taraflar" standardını finansal tablolarında geriye dönük olarak uygulamıştır. Yenilenen TMS 24 - İlişkili taraflar standardına göre 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 sermayeden ("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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirilmelerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

### Finansal yatırımlar

#### Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları devlet tahvilleri, hazine bonoları, ticari alacaklar ile uzun vadeli banka mevduatlarından oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Devlet tahvilleri ve hazine bonoları, 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 belirttikçe bu DİBS'in 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.

### 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 "iskonto 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 sınıflandırmaya 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 karşılığında düşülerek diğer gelirlere kaydedilir (Dipnot 19).

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 değişikliğinden, 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 2011 tarihi itibarıyla 2.731 TL 85 kuruş ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2010: 2.517 TL 1 kuruş, 31 Aralık 2009: 2.365 TL 16 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 olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyile 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 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805 TL 4 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2011: 2.623 TL 3 kuruş, 1 Ocak 2010: 2.427 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).

### 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 değer düşük olanı ile değerlenir 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 değer düşük olanı ile değerlenir. 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.

### 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 gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlenir.

Şirket, stoklarının vade ayırımı 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:

	YILLAR
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya 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 amortisman tabii 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.

### 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 amortisman tabii 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 (50 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile) 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 tutarıdan 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 merciiine 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 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.

### 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

Kiralanan 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).

**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).

### 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.

### 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 dayanmakta birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

### NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kasa	1	9	3
Banka			
- Vadesiz mevduat	33.062	84.321	4.875
- Vadeli mevduat	740.768	1.649.112	269.390
	<b>773.831</b>	<b>1.733.442</b>	<b>274.268</b>
Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:			
Vadesiz	33.063	84.330	4.878
1 aya kadar	740.768	1.649.112	269.390
	<b>773.831</b>	<b>1.733.442</b>	<b>274.268</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:			
Avro	-	39	-
Sterlin	3	2	-
	<b>3</b>	<b>41</b>	<b>-</b>
Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:			
	<b>31 Aralık 2011 (%)</b>	<b>31 Aralık 2010 (%)</b>	<b>31 Aralık 2009 (%)</b>
	6,81	5,35	7,51
Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Şirket'in nakit ve nakde eşdeğer varlıkları hesaplaması aşağıdaki gibidir:			
	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Nakit ve nakit benzerleri	773.831	1.733.442	274.268
<b>Eksi:</b> Faiz tahakkukları	(2.842)	(8.307)	(741)
<b>Eksi:</b> ASKGP proje hesapları (*)	(300.698)	(186.465)	(93.859)
	<b>470.291</b>	<b>1.538.670</b>	<b>179.668</b>

(\*) 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.

## 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.



## NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Finansal Yatırımlar</b>			
3 ay ve üzeri vadeli mevduat	-	-	20.010
Hazine bonusu	522.753	-	-
Yatırım fonları	5.000	-	-
	<b>527.753</b>	<b>-</b>	<b>20.010</b>
Özel tertip devlet tahvili (*)	44.617	79.617	220.445
	<b>572.370</b>	<b>79.617</b>	<b>240.455</b>

(\*) 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 2011, 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sırasıyla 44.617 TL, 79.617 TL ve 220.445 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

## NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>			
Kısa vadeli banka kredileri	-	210	131
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	185.552	181.291	94.930
	<b>185.552</b>	<b>181.501</b>	<b>95.061</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>			
Uzun vadeli krediler	914.000	1.074.000	1.234.000
	<b>914.000</b>	<b>1.074.000</b>	<b>1.234.000</b>

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %7,70 (31 Aralık 2010: %7,79, 31 Aralık 2009: %9,00)'dur.

31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
2010	-	-	70.131
2011	-	160.210	160.000
2012	160.000	160.000	160.000
2013	160.000	160.000	160.000
2014	160.000	160.000	160.000
2015	160.000	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000	434.000
	<b>1.074.000</b>	<b>1.234.210</b>	<b>1.304.131</b>
Faiz tahakkuku	25.552	21.291	24.930
	<b>1.099.552</b>	<b>1.255.501</b>	<b>1.329.061</b>

**NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>			
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	139.478	69.270	28.778
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	109.207	85.673	122.471
Arsa satışlarından alacaklar	105.260	122.945	109.856
Alacak senetleri	13.818	95.358	95.980
Kiracılardan alacaklar	1.352	951	510
Diğer	382	538	60
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(3.123)	(692)	(46)
	<b>366.374</b>	<b>374.043</b>	<b>357.609</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.740	1.781	1.794
<b>Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</b>	<b>(1.740)</b>	<b>(1.781)</b>	<b>(1.794)</b>
	<b>366.374</b>	<b>374.043</b>	<b>357.609</b>

31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	1.781	1.794	1.444
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	-	388
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(41)	(13)	(38)
<b>Dönem sonu</b>	<b>1.740</b>	<b>1.781</b>	<b>1.794</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>			
Ticari alacaklar	819.600	561.010	117.175
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(36.975)	(7.288)	(284)
	<b>782.625</b>	<b>553.722</b>	<b>116.891</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>			
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	297.775	369.706	155.004
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz gelirleri (**)	13.044	3.797	977
Ticari borçlar	5.501	263.430 (*)	1.708
	<b>316.320</b>	<b>636.933</b>	<b>157.689</b>

(\*) TOKİ'ye olan 260.000 TL tutarındaki arsa alımı borçlarını içermektedir.

(\*\*) 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).

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>			
Arsa alım borçları	4.445	4.444	2.450
Diğer	6.269	1.141	4.152
	<b>10.714</b>	<b>5.585</b>	<b>6.602</b>

**NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>			
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	369.517	289.942	234.920
Müteahhit firmalardan alacaklar(*)	98.947	95.963	92.485
Resmi dairelerden alacaklar	6	5	287
Diğer	6	6	7
	<b>468.476</b>	<b>385.916</b>	<b>327.699</b>

(\*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 57.453 TL (31 Aralık 2010: 57.070 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 27).

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>			
Verilen depozito ve teminatlar	178	166	165
	<b>178</b>	<b>166</b>	<b>165</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>			
KEY hak sahiplerine borçlar	428.909	422.265	489.378
Gelecek aylara ait gelirler	152.266 (**)	52.718 (**)	4.712
Yüklenicilere borçlar(*)	105.655	99.331	8.300
Ödenecek vergi ve fonlar	1.570	60.186	35.580
Diğer	4.466	4.834	2.440
	<b>692.866</b>	<b>639.334</b>	<b>540.410</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 27) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL (31 Aralık 2010: 88.949 TL, 31 Aralık 2009: 8.300 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.





Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

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

	01 Ocak 2009	Dönem İçi İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	238.070	-	(3.150)	234.920
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	370.445	-	(150.000)	220.445
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	31.881	34.013	(31.881)	34.013
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>640.396</b>			<b>489.378</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(640.396)</b>			<b>(489.378)</b>

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

	01 Ocak 2010	Dönem İçi İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	234.920	788.890	(733.868)	289.942
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	220.445	429.617	(570.445)	79.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	34.013	52.530	(33.837)	52.706
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>489.378</b>			<b>422.265</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(489.378)</b>			<b>(422.265)</b>

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

	01 Ocak 2011	Dönem İçi İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	282.942	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
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>422.265</b>			<b>428.909</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(422.265)</b>			<b>(428.909)</b>



## NOT 8 - ARSA ve KONUT STOKLARI

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Kısa vadeli stoklar</b>			
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	442.678	249.164	329.307
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	117.322	361.711	190.202
Maliyet	117.704	368.117	192.929
Değer düşüklüğü	(382)	(6.406)	(2.727)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	236.007	34.530	174.262
İnşaatı devam eden diğer projeler	1.359	2.072	2.722
	<b>797.366</b>	<b>647.477</b>	<b>696.493</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>			
Arsalar	1.598.445	1.170.420	1.926.605
Maliyet	1.664.758	1.280.750	1.987.195
Değer düşüklüğü	(66.313)	(110.330)	(60.590)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.836.135	2.025.312	698.155
KİK ile projelendirilmiş arsalar	147.064	164.064	-
	<b>3.581.644</b>	<b>3.359.796</b>	<b>2.624.760</b>

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

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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Dönembaşı, 1 Ocak</b>	<b>116.736</b>	<b>63.317</b>	<b>81.585</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	17.681	90.609	60.665
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(22.054)	(5.488)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(45.668)	(31.702)	(78.933)
<b>Dönem sonu</b>	<b>66.695</b>	<b>116.736</b>	<b>63.317</b>



### 31 ARALIK 2011 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 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari Yıl Amortisman	31 Aralık 2011
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	(1.715)	-	-	-	2.035
Çorlu Kazimiye arsa	761	-	-	-	-	761
Gebze Güzeller arsa	200	17	-	-	-	217
İstanbul Ümraniye arsa	545	1.891	-	-	-	2.436
	<b>5.256</b>	<b>193</b>				<b>5.449</b>
	<b>1 Ocak 2010</b>					<b>31 Aralık 2010</b>
Küçükbakkalköy ticari üniteler	8.348	(523)	-	(7.737)	(88)	-
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	2.970	-	-	(2.911)	(59)	-
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	1.088	-	-	(1.062)	(26)	3.750
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	-	-	-	-	-
Çorlu Konut ve işyerleri	385	-	-	(371)	(14)	-
Marmara Ereğlisi	14	-	-	(14)	-	761
Çorlu Kazimiye arsa	-	-	761	-	-	200
Gebze Güzeller arsa	-	-	200	-	-	545
İstanbul Ümraniye arsa	-	-	545	-	-	-
	<b>16.555</b>	<b>(523)</b>	<b>1.506</b>	<b>(12.095)</b>	<b>(187)</b>	<b>5.256</b>
	<b>1 Ocak 2009</b>					<b>31 Aralık 2009</b>
Küçükbakkalköy ticari üniteler	10.734	(521)	457	(2.197)	(125)	8.348
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	3.137	-	-	(96)	(71)	2.970
T.Emlak Bankası Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	2.579	-	-	(2.530)	(49)	-
Ankara Etimesgut ticari üniteler	7.488	6.618	-	(14.046)	(60)	-
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	1.114	-	-	-	(26)	1.088
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	-	-	-	-	3.750
Çorlu Konut ve işyerleri	605	(192)	-	-	(28)	385
Marmara Ereğlisi	14	-	-	-	-	14
	<b>29.421</b>	<b>5.905</b>	<b>457</b>	<b>(18.869)</b>	<b>(359)</b>	<b>16.555</b>



Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2010: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul

Değerleme A.Ş.), şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İstanbul Ümraniye arsa	6.353	545	-
Çorlu Kazimiye arsa	3.093	2.495	-
Karşıyaka Yüzme havuzu arsası	2.200	3.915	3.750
Gebze Güzeller arsa	217	201	-
Küçükbakkalköy ticari üniteler	-	-	15.423
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	-	-	6.598
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	-	-	2.195
Çorlu Konut ve işyerleri	-	-	385
Marmara Ereğlisi	-	-	25
	<b>11.863</b>	<b>7.156</b>	<b>28.376</b>

#### NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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)
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.753</b>	<b>413</b>	<b>799</b>	<b>5.965</b>
Maliyet	6.052	587	2.629	9.268
Birikmiş amortisman (-)	(1.299)	(174)	(1.830)	(3.303)
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.753</b>	<b>413</b>	<b>799</b>	<b>5.965</b>

31 Aralık 2010				
Net defter değeri, 1 Ocak 2010	4.925	-	315	5.240
İlaveler	94	174	471	739
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(122)	-	(124)	(246)
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.897</b>	<b>174</b>	<b>662</b>	<b>5.733</b>
Maliyet	6.080	297	2.264	8.641
Birikmiş amortisman (-)	(1.183)	(123)	(1.602)	(2.908)
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.897</b>	<b>174</b>	<b>662</b>	<b>5.733</b>



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

31 Aralık 2009	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2009	6.860	-	258	7.118
İlaveler	-	-	145	145
Çıkışlar, (net) (-)	(1.739)	-	-	(1.739)
Amortisman gideri (-)	(196)	-	(88)	(284)
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.925</b>	<b>-</b>	<b>315</b>	<b>5.240</b>
Maliyet	5.986	123	1.792	7.901
Birikmiş amortisman (-)	(1.061)	(123)	(1.477)	(2.661)
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.925</b>	<b>-</b>	<b>315</b>	<b>5.240</b>

Maddi duran varlıkların kayıtlı net defter değeri yaklaşık olarak gerçeğe uygun değerini yansıtmaktadır.

**NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

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)
<b>Net defter değeri</b>	<b>46</b>	<b>25</b>	<b>71</b>
Maliyet	243	229	472
Birikmiş amortisman (-)	(197)	(204)	(401)
<b>Net defter değeri</b>	<b>46</b>	<b>25</b>	<b>71</b>

31 Aralık 2010	Lisanslar ve Erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2010	54	1	55
İlaveler	23	6	29
Amortisman gideri (-)	(27)	(4)	(31)
<b>Net defter değeri</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>53</b>
Maliyet	223	205	428
Birikmiş amortisman (-)	(173)	(202)	(375)
<b>Net defter değeri</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>53</b>

31 Aralık 2009	Lisanslar ve Erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2009	26	48	74
İlaveler	39	-	39
Amortisman gideri (-)	(11)	(47)	(58)
<b>Net defter değeri</b>	<b>54</b>	<b>1</b>	<b>55</b>
Maliyet	205	200	405
Birikmiş amortisman (-)	(151)	(199)	(350)
<b>Net defter değeri</b>	<b>54</b>	<b>1</b>	<b>55</b>

**NOT 12 - KARŞILIKLAR**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Borç karşılıkları</b>			
Dava karşılıkları	51.690	28.440	12.406
	<b>51.690</b>	<b>28.440</b>	<b>12.406</b>

31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>28.440</b>	<b>12.406</b>	<b>9.350</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	23.250	21.188	3.056
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	(5.154)	-
	<b>51.690</b>	<b>28.440</b>	<b>12.406</b>

**NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>			
Kullanılmamış izinler karşılığı	2.224	1.287	882
	<b>2.224</b>	<b>1.287</b>	<b>882</b>
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>			
Kıdem tazminatı karşılığı	2.188	1.697	1.232
	<b>2.188</b>	<b>1.697</b>	<b>1.232</b>

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 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı (%)	4,50	4,66	5,92
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	7,64	6,96	7,51



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.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 Ocak	1.697	1.232	842
Hizmet maliyeti	61	(214)	30
Faiz maliyeti	98	79	133
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	410	53	70
Diğer	(78)	547	157
	<b>2.188</b>	<b>1.697</b>	<b>1.232</b>

Şirket 2011 yılında Devlet'in Sosyal Güvenlik sistemine belirli oranda katılım için 1.765 TL (2010 yılı: 1.058 TL ve 2009 yılı: 852 TL) Sosyal Sigorta İşveren payı ödemiştir. Aylık bazda yapılan bazı ödemeler ilgili olduğu dönemde giderleştirilmiştir.

#### NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Diğer dönen varlıklar</b>			
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları (*)	66.368	88.150	51.396
Gelir tahakkukları	55.829	16.428	6.681
Devreden KDV	15.921	-	-
Vergi dairesinden alacaklar	10.852	-	-
Verilen avanslar (**)	10.687	-	-
Gelecek aylara ait giderler	218	281	259
3. Kişiler adına ödenen emlak vergisi alacakları	-	-	1.950
Diğer	25	1	189
	<b>159.900</b>	<b>104.860</b>	<b>60.475</b>

(\*) 47.380 TL (31 Aralık 2010: 47.380 TL, 31 Aralık 2009: 47.397 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hak ediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 27).

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

(\*\*\*) Verilen avansların 7.000 TL'lik kısmı kentsel dönüşüm kamulaştırması ile ilgili taşınmazların satış bedellerinden mahsup edilmek üzere TOKİ'ye verilmiştir.



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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	813.357	288.331	148.274
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	522.046	545.111	293.473
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.180	37.187	70.614
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	161.619	59.298	14.975
	<b>1.534.202</b>	<b>929.927</b>	<b>527.336</b>

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

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

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

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Diğer uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Alınan diğer avanslar	1.590	1.302	1.267
Diğer	-	-	7
	<b>1.590</b>	<b>1.302</b>	<b>1.274</b>

#### NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2010: 2.500.000 TL, 31 Aralık 2009: 253.393 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2010: 250.000.000.000, 31 Aralık 2009: 25.339.269.765) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

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

Hissedar	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Pay %	TL	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık						
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831	99,99	253.370
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000	-	-
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167	0,01	23
Diğer	0,00	2	0,00	2	0,00	0
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100,00</b>	<b>2.500.000</b>	<b>100,00</b>	<b>2.500.000</b>	<b>100,00</b>	<b>253.393</b>



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 Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve 14 Ağustos 2007 tarih 26613 sayılı Resmî 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 yayımlandığı 30 Mayıs 2007 tarihinde 31 Aralık 2007 tarihli sermaye hariç diğer özkaynak kalemlerinden kanunda zikredilen %60,97 oranında KEY hak sahibi payı düşülerek 1.177.597 TL KEY hak sahiplerine borçlar hesabına alınmıştır. Bu tutar Şirket'in KEY hak sahiplerine olan finansal yükümlüğünü ifade etmektedir ve talep edildiğinde ödenecek niteliktedir. Belirlenen tutarlardaki geri ödemelerin sonuçlanmasına kadar, kapsamlı gelir tablosundan KEY hak sahiplerine ödenebilir pay toplam yükümlülüğe eklenmiştir. 2007 yılı için kapsamlı gelir tablosundan yükümlülüğe ilave edilen tutar 574.704 TL'dir. KEY hak sahiplerinin 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren kar dağıtımına hak 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 Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır. Şirket bu halka arz sonucunda 625.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 1.051.989 TL nakit elde etmiş aradaki fark olan 426.989 TL de hisse senetleri ihraç primleri olarak finansal tablolarda takip edilmektedir.

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

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

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;



- "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri" nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımını veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Şubat 2008 tarihli 4/138 sayılı kararı gereğince 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı %20 (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır) olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının

mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin % 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

#### NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	450.000	1.227.089
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	349.989	504.019
Arsa satışları	100.011	723.070
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	289.719	284.863
Kira gelirleri	528	904
	<b>740.247</b>	<b>1.512.856</b>
Satış iadeleri	(23.608)	(4.552)
Satış iskontoları	(42)	(10.401)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>716.597</b>	<b>1.497.903</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(228.101)	(519.319)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(167.334)	(204.556)
Satılan arsa maliyetleri	(60.767)	(314.763)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(258.306)	(238.666)
Kamu proje maliyetleri	(1.161)	-
Proje kredileri komisyon gideri	-	(393)
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanı	-	(187)
	<b>(487.568)</b>	<b>(758.565)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>229.029</b>	<b>739.338</b>

**NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Vergi, resim ve harçlar	14.936	24.819
Personel giderleri	14.819	11.267
Aidat ve katılım payı giderleri	3.451	3.338
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.195	7.334
Taşeronluk hizmetleri	1.043	1.391
Mahkeme ve noter giderleri	892	412
Sigorta giderleri	479	264
Amortisman ve itfa payları	426	277
Bakım ve onarım giderleri	292	500
Haberleşme giderleri	270	211
Reklam giderleri	10	4.094
Mahsup edilemeyen peşin ödenen vergiler	-	2.223
Diğer	1.263	2.839
	<b>39.076</b>	<b>58.969</b>
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	7.491	25.156
Personel giderleri	1.993	1.607
Vergi, resim ve harçlar	2	799
Diğer	4.286	376
	<b>13.772</b>	<b>27.938</b>

**NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Satılan arsa maliyeti	228.101	519.319
Satılan konut ve ticari ünite maliyeti	258.306	238.666
Personel giderleri	16.812	12.874
Vergi, resim ve harçlar	14.938	25.618
Reklam giderleri	7.501	29.250
Aidat ve katılım payı giderleri	3.451	3.338
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.195	7.334
Kamu proje maliyetleri	1.161	-
Taşeronluk hizmetleri	1.043	1.391
Mahkeme ve noter giderleri	892	412
Sigorta giderleri	479	264
Amortisman ve itfa payları	426	464
Bakım ve Onarım giderleri	292	500
Haberleşme giderleri	270	211
Mahsup edilemeyen peşin ödenen vergiler	-	2.223
Diğer	5.549	3.608
	<b>540.416</b>	<b>845.472</b>

**NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>		
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (net)	27.897	-
Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri	11.769	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	1.445	16.509
İradı kaydedilen teminat gelirleri	138	27.403
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış gelirleri (net)	-	7.507
İptal edilen dava karşılıkları	-	5.154
Diğer	5.581	5.213
	<b>46.920</b>	<b>61.786</b>
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>		
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(23.250)	(21.188)
Mahkeme masrafları	(570)	(4.953)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (net)	-	(59.430)
Diğer	(381)	(182)
	<b>(24.201)</b>	<b>(85.753)</b>

**NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	82.362	23.743
Vadeli mevduat faiz gelirleri	66.877	22.385
Hazine bonusu faiz gelirleri	10.501	-
Projelerden gecikme faiz gelirleri	5.981	1.222
Ters repo faiz gelirleri	4.327	-
Fon faiz gelirleri	565	-
Menkul kıymet satış karları	13	-
Kur farkı geliri	12	110
	<b>170.638</b>	<b>47.460</b>

**NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Finansal giderler</b>		
Hazine kredisi faiz giderleri(*)	(107.154)	(104.932)
Tahakkuk etmemiş faiz geliri ters çevrimi, (net)	(32.111)	(7.406)
Banka komisyon giderleri	(1.647)	(9.131)
Kur farkı giderleri	(304)	(142)
	<b>(141.216)</b>	<b>(121.611)</b>

(\*) 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 (temettü) 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.

T.C. Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu'nun Şirket nezdinde yaptıkları incelemeler neticesinde hazırlanan 20 Kasım 2009 tarihli Vergi İncelemesi Raporlarında, Şirket'in 31 Aralık 2004, 2005, 2006 ve 2007 hesap dönemleri için sırasıyla 49.416 TL, 53.814 TL, 48.724 TL ve 33.556 TL Kurumlar Vergisi hesaplanmasına karar verilmiştir. Bu tutarlar için gecikme faizi de hesaplanmasına ancak Şirket'in Anadolu Kurumlar Vergisi Daire Başkanlığı'ndan mukteza yazısı olması sebebiyle vergi ziya-ı hesaplanmaması belirtilmiştir. Hazırlanan raporda ilgili dönemler için vergi hesaplanmasının dayanağı olarak Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne sahip olması için gerekli olan SPK Kurul kaydına alınmamış, yani halka arz olmamış olduğu vurgulanmıştır. Şirket, Kurumlar Vergisinden muaf olması sebebiyle uzlaşma talebinde bulunmuştur. Maliye Bakanlığı'nın 21 Eylül 2010 tarih, 2010/37 sayılı uzlaşma kararı ile toplam anapara ve faiz olmak üzere 2007, 2006, 2005 ve 2004 yılları vergilendirme dönemleri için sırasıyla 277 TL, 475 TL, 605 TL, 644 TL olmak üzere toplam 2.000 TL tutarında Kurumlar vergisi ödenmesi konusunda uzlaşmaya varılmıştır. Şirket ilgili vergi uzlaşması ile anapara ve faiz ödemeleri için 2.000 TL tutarında ödeme yapmıştır.

**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 dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	228.321.681	554.312.184
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	250.000.000.000	192.708.333.333
<b>Hisse başına kar (tam TL)</b>	<b>0,0009</b>	<b>0,0029</b>

**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- ilişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları'nın ilişkili taraf kapsamı sınırlanmıştır. 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 bulunsu 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 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.



Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>			
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	1	1	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	13	109
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	92.000
	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>92.109</b>

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>			
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	7.000	-	2
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.446	5.443	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	90	75	-
Emlak Paz.-Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	-	-	3.637
	<b>12.536</b>	<b>5.518</b>	<b>3.639</b>

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>			
Emlak Paz.-Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732	64.732
Emlak Paz.-Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	8.615	9.225	-
	<b>73.347</b>	<b>73.957</b>	<b>64.732</b>

ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>			
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	202
Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü	-	-	84
Emlak Paz.-Fideltus İnş- Öztaş İnş O.G.	-	-	5
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	260.000	-
	<b>-</b>	<b>260.000</b>	<b>291</b>

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>İlişkili taraflardan alımlar</b>		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	534.243	1.076.861
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	78
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	187
	<b>534.243</b>	<b>1.077.126</b>

Şirket 2011 yılı içerisinde 534.243 TL arsa alımının tamamını, 2010 yılı içerisinde 1.076.861 TL arsa alımının tamamını ve 2009 yılı içerisinde 61.400 TL tutarında arsa alımının hâkim sermayedarı TOKİ'den temin etmiştir.



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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>		
Emlak Pazarlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	40	-
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	80.210
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	293
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	50
	<b>40</b>	<b>80.553</b>

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>İlişkili taraflara olan faiz giderleri</b>		
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	5.491	-
	<b>5.491</b>	<b>-</b>

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Üst yönetime sağlanan faydalar</b>		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	648	554
	<b>648</b>	<b>554</b>

#### 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 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

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

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan)</b>						
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	-	-	-
	<b>2.036.074</b>	<b>2.104.546</b>	<b>1.919.190</b>	<b>185.356</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan)</b>						
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	-
	<b>926.304</b>	<b>1.151.061</b>	-	-	<b>1.151.061</b>	-
	<b>2.962.378</b>	<b>3.255.607</b>	<b>1.919.190</b>	<b>185.356</b>	<b>1.151.061</b>	-

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

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

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan)</b>						
Finansal borçlar	181.501	250.370	64.098	186.272	-	-
Ticari borçlar	636.933	636.933	636.933	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	929.927	929.927	929.927	-	-	-
	<b>1.748.361</b>	<b>1.817.230</b>	<b>1.630.958</b>	<b>186.272</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan)</b>						
Finansal borçlar	1.074.000	1.349.137	-	-	877.974	471.163
Ticari borçlar	5.585	5.585	-	-	5.585	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.302	1.302	-	-	1.302	-
	<b>1.080.887</b>	<b>1.356.024</b>	-	-	<b>884.861</b>	<b>471.163</b>
	<b>2.829.248</b>	<b>3.173.254</b>	<b>1.630.958</b>	<b>186.272</b>	<b>884.861</b>	<b>471.163</b>



31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

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

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan)</b>						
Finansal borçlar	95.061	178.877	-	178.877	-	-
Ticari borçlar	157.689	157.689	157.689	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	527.336	527.336	527.336	-	-	-
	<b>780.086</b>	<b>863.902</b>	<b>685.025</b>	<b>178.877</b>	-	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan)</b>						
Finansal borçlar	1.234.000	1.628.309	-	-	949.931	678.378
Ticari borçlar	6.602	6.602	-	-	6.602	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.274	1.274	-	-	1.274	-
	<b>1.241.876</b>	<b>1.636.185</b>	-	-	<b>957.807</b>	<b>678.378</b>
	<b>2.021.962</b>	<b>2.500.087</b>	<b>685.025</b>	<b>178.877</b>	<b>957.807</b>	<b>678.378</b>

#### 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 2011 ve 2010 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2011 (%)	31 Aralık 2010 (%)	31 Aralık 2009 (%)
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	6,81	5,35	7,51
Ticari alacaklar	7,75	6,43	6,60
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal borçlar	8,76	8,29	9,00
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Finansal borçlar	8,76	8,29	9,00



Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>			
Vadeli mevduatlar	740.768	1.649.112	269.390
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>			
Finansal borçlar	1.099.552	1.255.501	1.329.061

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 2,119 TL (31 Aralık 2010: 2,265 TL, 31 Aralık 2009: 2,965 TL) artacak veya azalacaktır.

Şirket'in 31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

	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
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.525.906</b>	<b>881.572</b>	<b>-</b>	<b>5.106.771</b>	<b>7.514.249</b>
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
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>237.242</b>	<b>5.501</b>	<b>914.000</b>	<b>6.357.506</b>	<b>7.514.249</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>1.288.664</b>	<b>876.071</b>	<b>(914.000)</b>	<b>(1.250.735)</b>	<b>-</b>



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

	31 Aralık 2010				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	1.649.112	-	-	84.330	1.733.442
Finansal yatırımlar	-	-	-	79.617	79.617
Ticari alacaklar	288.370	553.722	-	85.673	927.765
Diğer alacaklar	-	95.963	-	290.119	386.082
Stoklar	-	-	-	4.007.273	4.007.273
Diğer dönen varlıklar	282	-	-	104.578	104.860
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	5.256	5.256
Maddi varlıklar	-	-	-	5.733	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	53	53
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.937.764</b>	<b>649.685</b>	<b>-</b>	<b>4.662.632</b>	<b>7.250.081</b>
Finansal borçlar	181.291	-	1.074.000	210	1.255.501
Ticari borçlar	3.797	3.430	-	635.291	642.518
Diğer borçlar	-	-	-	639.334	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	2.984	2.984
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	28.440	-	-	4.681.304	4.709.744
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>213.528</b>	<b>3.430</b>	<b>1.074.000</b>	<b>5.959.123</b>	<b>7.250.081</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>1.724.236</b>	<b>646.255</b>	<b>(1.074.000)</b>	<b>(1.296.491)</b>	<b>-</b>

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

	31 Aralık 2009				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	269.390	-	-	4.878	274.268
Finansal yatırımlar	-	20.010	-	220.445	240.455
Ticari alacaklar	235.138	116.891	-	122.471	474.500
Diğer alacaklar	-	92.485	-	235.379	327.864
Stoklar	-	-	-	3.321.253	3.321.253
Diğer dönen varlıklar	364	-	-	60.111	60.475
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	16.555	16.555
Maddi varlıklar	-	-	-	5.240	5.240
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	55	55
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>504.892</b>	<b>229.386</b>	<b>-</b>	<b>3.986.387</b>	<b>4.720.665</b>
Finansal borçlar	1.328.930	-	-	131	1.329.061
Ticari borçlar	977	1.708	2.450	159.156	164.291
Diğer borçlar	-	-	-	540.410	540.410
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	2.114	2.114
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	12.406	-	-	2.672.383	2.684.789
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>1.342.313</b>	<b>1.708</b>	<b>2.450</b>	<b>3.374.194</b>	<b>4.720.665</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>(837.421)</b>	<b>227.678</b>	<b>(2.450)</b>	<b>612.193</b>	<b>-</b>



### 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 tahsilatını 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.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2011	Ticari Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>1</b>	<b>1.148.998</b>	<b>773.831</b>
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.148.998	773.831
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>1</b>	<b>1.148.998</b>	<b>773.831</b>
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.148.998	773.831
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan</b>	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	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 2010 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2010	Ticari Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>14</b>	<b>927.751</b>	<b>1.733.442</b>
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14	927.731	1.733.442
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>14</b>	<b>927.731</b>	<b>1.733.442</b>
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14	927.731	1.733.442
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan</b>	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	1.781	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.781)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2009	Ticari Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>92.109</b>	<b>382.391</b>	<b>274.268</b>
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	92.109	382.391	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>92.109</b>	<b>382.391</b>	<b>274.268</b>
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	92.109	382.391	-
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan</b>	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.794	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.794)	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

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 nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Döviz cinsinden varlıklar	3	41	-
Döviz cinsinden yükümlülükler	1.618	-	1.319
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>(1.615)</b>	<b>41</b>	<b>(1.319)</b>

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklarının ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	1	3
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Uzun vadeli yabancı kaynaklar</b>				
Ticari borçlar	-	15	-	28
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-	842	-	1.590
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>857</b>	<b>-</b>	<b>1.618</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>-</b>	<b>(857)</b>	<b>1</b>	<b>(1.615)</b>

#### 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 2011 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.



#### Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlenmesiyle 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. 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 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/öz kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Toplam yükümlülükler	3.711.346	3.500.006	2.576.892
Hazır değerler	773.831	1.733.442	274.268
Net yükümlülük	2.937.515	1.766.564	2.302.624
Özkaynaklar	3.802.903	3.750.075	2.143.773
Yatırılan sermaye	2.500.000	2.500.000	253.393
<b>Net yükümlülük/öz kaynak oranı</b>	<b>0,77</b>	<b>0,47</b>	<b>1,07</b>

#### 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 değerlendirme 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 satımına 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 endekli 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.

### 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 ikmal işi başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Sözleşme feshi esnasında inşaat ilerleme tespit tutanaklarından gözlemlenen tamamlanma yüzdesi 71,94 olup herhangi bir değer düşüklüğü oluşmamıştır. İlgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu ihale Kanunu'na göre ihale edilmiştir. KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilecektir. Bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmalarınca 29 Aralık 2007 ve 14 Ekim 2008 tarihlerinde yapılan değerlendirme çalışmalarında projede değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. İşin yapımı tamamlanmış olup 15 Ekim 2010 tarihinde geçici kabulü yapılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 7)'da takip edilen 57.453 TL (31 Aralık 2010: 57.070 TL, 31 Aralık 2009: 53.865 TL) tutarında alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" (Dipnot 14)'da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2010: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa

vadeli yükümlülükler" (Dipnot 14)'de takip edilen 37.180 TL (31 Aralık 2010: 37.187 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda gösterilmiştir.

**2)** İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP işinin kısmi geçici kabulü 19 Eylül 2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Ancak yüklenici firma söz konusu işin sözleşmesi kapsamındaki 175.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 38,58 Şirket payı gelir oranına denk gelen 67.515 TL+KDV hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek toplam gelirin % 38,58 Şirket Payı Gelir Oranı kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin % 38,58'inin Şirket'e, % 61,42 kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır. Duruşma 8 Mayıs 2012 tarihinde yapılacaktır. Ayrıca yüklenici firma sözleşme kapsamında Şirket'e olan 1.293 TL borcunun (emlak vergisi, gecikme cezası,vb.) tahsili için teminat mektubunun nakde çevrilmesinin ihtiyati tedbir yolu ile durdurulmasını Fatih Asliye Hukuk Mahkemesinden talep etmiş olup mahkeme tedbir talebini kabul etmiştir. Mahkeme 15 Aralık 2010 tarihinde iki dosyanın birleştirilmesine karar vermiştir.



### 3) Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan teminatlar	1.059.908	974.246	404.616
Alınan ipotekler	78.212	75.228	150.404
Diğer	1.123	-	1.196
	<b>1.139.243</b>	<b>1.049.474</b>	<b>556.216</b>

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"):

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<b>A.</b> Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.793	1.183	2.405
<b>B.</b> Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
<b>C.</b> Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
<b>D.</b> Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
<b>i)</b> Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-	-
<b>ii)</b> B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
<b>iii)</b> C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
	<b>6.793</b>	<b>1.183</b>	<b>2.405</b>



## NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

**1)** Yönetim kurulu Şirket portföyünde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesinde İspartakule 2. Bölge 4. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi kapsamında yüklenici firma taahhüdünde yapımına başlanan Avrupa Konutları İspartakule-3 projesindeki 545 ada, 2 parselde kain 644 adet konutu KDV dahil 131.300 TL (130.000+KDV) satış bedeli üzerinden satışa sunulmasına, proje kapsamında 12 adet ticari ünitenin ileride belirlenecek bir tarihte şirket yönetmeliği doğrultusunda ekspertiz değerinin altında kalmamak kaydıyla oluşturulacak fiyatlarla "Açık Artırma" usulü ile satışa sunulmasına karar vermiştir.

**2)** Yönetim kurulu Şirket portföyünde bulunan İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi kapsamında üretilen proje ile ilgili olarak; yüklenicinin yazısı ve ekspertiz değerleri dikkate alınarak Metropol İstanbul projesi kapsamında önerge eki listedeki B Blok 308 adet bağımsız bölümün satış değerleri toplamı KDV dahil 176.771 TL üzerinden açık satışa sunulmasına, Metropol İstanbul projesinde, yüklenicinin talebi doğrultusunda proje kapsamında üretilen diğer konutların fiyatlarının ekspertiz değerinin altında kalmamak kaydıyla belirlenerek "Açık Artırma" usulü ile satışa sunulmasına karar vermiştir.

**3)** Şirket projelerinden İstanbul Tuzla 2. Etap 2. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İstanbul Projesi) kapsamında 102 Ada 1 Parselde yer alan 859 adet konut ve 51 adet ticari ünitelerden oluşan toplam 910 adet bağımsız bölümün Yapı Ruhsatları 09 Ocak 2012 tarihinde alınmıştır.

**4)** Şirket'in Varyap Meridian projesindeki F blokta bulunan 14 adet bağımsız bölümü (F bloğun tamamı 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır) 11 Ocak 2012 tarihinde KDV Dahil 25.900 TL bedel üzerinden peşin olarak satılmış ve bedeli Emlak Konut GYO A.Ş. hesabına yatırılmıştır.

Ayrıca, Varyap Meridian projesinde, 18 Kasım 2011 tarihinde yapılan 19 adet dükkan ihalesinde; muhammen bedeli KDV dahil 30.480 TL olan 18 adet taşınmazı satın almaya hak kazananların KDV Dahil 43.235 TL tutarındaki satış bedelleri, şirket hesabına yatırılmıştır.

**5)** Şirket'in, ilgili yüklenici firma tarafından yapımına devam edilen İstanbul Başakşehir İkitelli Ayazma 1. Etap (My World Europe) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nde, Şirket'in payı 284.508 TL'den 292.105 TL'ye yükselttiler, yüklenici ile sözleşmeye ek 4 No.lu Protokol düzenlenerek imzalanmıştır.

**6)** Şirket'in İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge 4. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi kapsamında devam eden Avrupa Konutları İspartakule 3 projesindeki, ekspertiz değerleri toplamı 115.786 + KDV olan 644 adet konutun tamamı, 130.000 TL + KDV bedel üzerinden, 14 Ağustos 2012 tarihine kadar ödemesinin tamamlanması şartı ile ilgili firmaya satılmıştır.

**7)** Şirket'in yüklenici firma tarafından yapımına devam edilen İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge 4.Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Avrupa Konutları İspartakule 3 projesi) Ortaklık hisse oranlarında değişiklik olmuştur. Bu durum ile ilgili Yüklenici ve Ortak Girişim kendi aralarında adi ortaklık sözleşmesi imzalamıştır.

**8)** Şirket'in yüklenici firma tarafından yapımına devam edilen İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 4. Bölge Varyap Meridian projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nde, Satış Toplam Geliri 766.000 TL'den 885.000 TL'ye; Şirket'in payı ise 338.189 TL'den 390.727 TL'ye yükselmiştir. Belirtilen yeni durum ile ilgili Yüklenici ile sözleşmeye ek 8 No.lu Protokol düzenlenerek imzalanmıştır.

**9)** Şirket'in İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Metropol İstanbul projesi) kapsamında, daha öncesinde yapı ruhsatları alınan 3386 Ada 1 Parselde yer alan 308 adet konuta ilave olarak, 356 adet ticari ünitenin de kısmi yapı ruhsatları alınmış olup, projenin kalanında da yapı ruhsatları alınması için çalışmalar devam etmektedir."

**10)** Şirket'in Kırklareli Lüleburgaz Konut, Villa, 24 Derslikli İlköğretim Okulu İnşaatları ve Camii Subasman İnşaatı ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İşleri'nin Kesin Kabulü yapılmış olup Kesin Kabul Tutanağı 08 Şubat 2012 tarihinde onaylanmıştır.



## EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.045.503	1.626.594
<b>B</b> Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	4.389.212	4.017.426
<b>C</b> İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
Diğer Varlıklar		2.079.534	1.606.061
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>7.514.249</b>	<b>7.250.081</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.099.552	1.255.501
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	3.802.903	3.750.075
Diğer Kaynaklar		2.611.794	2.244.505
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>7.514.249</b>	<b>7.250.081</b>

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	161.262	281.523
<b>A2</b> Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	470.290	1.538.661
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
<b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	333.840	166.776
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
<b>C2</b> İşletmeciler Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
<b>K</b> Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

(\*) Önceki dönem tutarları Not 2.3'de detaylandırılan yeniden düzenlemelerin etkileri dikkate alınarak hazırlanmıştır.



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)	61%	59%	50%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler. Yabancı gayrimenkuller,	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	12%	19%	50%
4 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)	4%	2%	20%
6 İşletmecisi şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7 Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	29%	33%	500%
8 Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	4%	17%	10%

**Seri: VI, No:11** sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğin 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 Organının 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.



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ 2309 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkuller üzerinde kısıtlayıcı etken bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	E=1.60 H=Serbest Konut Alanı,
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	242.117.200,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	580.917.200,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	933.833.927,95 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ GEBZE 1. ETAP (5797 ADA 1 PARSEL) DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Kat irtifakı tesis işlemi gerçekleştirilmemiştir.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	5797 Ada 1 no.lu parsel Emsal=1,00 yapılaşma koşulu ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	18.024.169,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	53.080.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	73.330.646,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ GEBZE 2. ETAP DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tamamı Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	Gayrimenkuller Emsal=1,00 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	26.556.624,90 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	68.625.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	110.169.579,00 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ İSPARTAKULE-3 AVRUPA KONUTLARI PROJESİ 656 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkul üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	E=2,00 H=SERBEST
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	44.523.600,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	50.628.116,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	145.615.435,43 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	50.965.402,40 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ MY TOWERLAND PROJESİ 587 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tamamı Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	2445 Ada 2 no.lu parsel MaxTaks:0,25 Kaks:2,77 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı", 2446 Ada 2 no.lu parsel MaxTaks: 0,60 Kaks: 1,80 yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı", 3382 Ada 1 no.lu parsel MaxTaks: 0,25 Kaks:2,24 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	128.776.528,75 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	218.706.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	546.714.027,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	256.955.592,69 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ TUZLA 1. ETAP 1.KISIM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 8891 Ada 1 no.lu ve 4331 no.lu parsellerin üzerinde takyidat bulunmamaktadır. 8890 Ada 3 no.lu ve 8891 Ada 2 no.lu parsellerin mülkiyeti TOKİ'ye aittir.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	8891 Ada 1 no.lu parsel, H=Serbest, E=1.75 yapılaşma koşullarında "K1" lejantı ile konut alanı olarak, 4331 no.lu parsel ise "K2" lejantı ile Konut alanı olarak, 8890 Ada 3 no.lu parsel Dini Tesis Alanı, 8891 Ada 2 no.lu parsel Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	16.336.094,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	17.308.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	93.089.680,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ BİZİM EVLER 4. ETAP DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	14.11.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA, 60.085,38 m <sup>2</sup> Bkz. Rapor - Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	E: 2.00, Konut Alanı, Bkz. Rapor - Gayrimenkulün İmar Durumu
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	78.110.994,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	101.856.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	253.251.405,38 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	88.637.991,78 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ İSPARTAKULE AVRUPA KONUTLARI 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkul üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	35.462.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	44.724.601,11 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	105.605.927,57 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	47.888.226,47 TL





## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ İSPARTAKULE 1STANBUL PROJESİ 1188 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkuller üzerinde takyidat yoktur. Beyan ve irtifak hakkı vardır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	119.330.322,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	143.830.322,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	439.235.115,85 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	158.549.993,02 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ İSPARTAKULE-2 AVRUPA KONUTLARI 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkuller üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	25.870.160,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	33.113.133,63 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	80.640.740,55 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	37.256.885,85 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ İSPARTAKULE BİZİMEVLER-3 PROJESİ 409 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkuller üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	57.132.950,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	137.649.518,42 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	198.963.126,76 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	80.372.891,51 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ İSPARTAKULE AĞAOĞLU MY TOWN 64 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	-
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	42.036.214,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	76.022.342,43 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	145.808.373,73 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	51.032.930,81 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ İSPARTAKULE UNİKONUT PROJESİ 374 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkuller üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	24.506.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	24.864.960,49 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	88.245.117,43 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	36.805.404,52 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ KAYAŞEHİR MERKEZ AVM 236 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	35.571.704,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	81.096.525,40 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	135.781.359,58 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	47.983.494,81 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ SPRADON VADİ PROJESİ (541 ADA 1 PARSEL) DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Kat İrtifakı tesis edilmiş durumda olup tüm bağımsız bölümler üzerinde Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira sözleşmesi bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	Ticaret için E=0.50, konut için E=1.50 yapılaşma koşulunda "Ticaret+Konut Alanı"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	52.387.312,50 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	59.546.812,50 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	203.974.324,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	53.033.324,24 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI PROJESİ 1200 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkuller üzerinde "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir" beyanı bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	57.538.759,35 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	125.925.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	207.693.168,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ ELİTE CITY PROJESİ (648 ADA 2 PARSEL) DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	56.769.649,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	94.209.649,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	178.943.676,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	62.649.230,28 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ SOYAK PARKAPARTS PROJESİ (844 ADA 2, 3 ve 478 ADA 8, 9 PARSELLER) DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	79.917.324,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	106.100.070,50 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	393.097.633,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	102.598.591,97 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SULTANGAZİ İLÇESİ HABİPLER MAHALLESİ BATIŞEHİR PROJESİ (1562 ADA 11 PARSEL) DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme Konusu Gayrimenkul üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	E=2.20 Hmax =180 m yapılaşma koşulunda "Özel Koşullu Ticaret Alanı"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	429.849.082,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	447.869.082,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.508.461.500,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	495.526.026,15 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ BURHANIYE MAHALLESİ ŞEHRİZAR KONAKLARI PROJESİ (1326 ADA 60 PARSEL) DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkul üzerinde kısıtlayıcı bir etken bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	TAKS= 0.13, Hmax= 9.50 m, ayırk nizam yapılaşma koşullarında konut alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	148.796.070,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	210.671.070,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	421.754.484,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	210.877.242,00 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE PROJESİ 3148 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkuller üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	232.509.858,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	465.900.047,14 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.032.494.815,95 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	314.910.918,86 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ TUZLA 1.ETAP 2. KISIM (8890 ADA 1 PARSEL) DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkul üzerinde "14.02.2008 tarih ve 1654 yevmiye no.lu "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir" beyanı bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	Gayrimenkul 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında H=Serbest, E=1.75 yapılaşma koşullarında "K1" lejanti ile konut alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	30.049.691,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	88.385.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	184.500.808,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ ÇİĞLİ İLÇESİ MAVİŞEHİR MODERN PROJESİ 108 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	22453 ada 1 no.lu parsel E=1,50 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" /"Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	25.146.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	65.145.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	103.284.690,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ	32.018.253,90 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ MAVİŞEHİR PROJESİ 545 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tamamı Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	25695 Ada 2 no.lu ve 25696 Ada 1 no.lu parseller Ayrık veya blok nizam, Emsal=1.20 H=Serbest yapılaşma koşulları ile, 26023 Ada 3 no.lu parsel Ayrık veya blok nizam, Emsal=1.50 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	123.703.700,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	226.945.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	297.026.585,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ 521 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Kat irtifakı tesisi işlemi gerçekleştirilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	25259 ada 4 no.lu parsel E=2,20 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak, 26032 Ada 1 no.lu parsel Emsal=2,00 yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" olarak, 9803 Ada 2 no.lu parsel Emsal=1,50 yapılaşma koşulları ile "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	106.531.176,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	152.305.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	318.351.572,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	79.587.893,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI RPOJESİ 21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkuller üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	2.026.750,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	4.750.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.164.441,73 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 1920 Ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 1920 Ada 2 no.lu parsel üzerinde kat irtifakı tesisi edilmiştir. 1926 Ada 1 no.lu parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	1920 Ada 2 no.lu parsel Emsal=1,50 Hmax=30,50 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı", 1926 Ada 1 no.lu parsel Emsal=1,00 yapılaşma koşulu ile "İlköğretim Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	17.539.015,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	69.070.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	100.688.075,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ VARYAP MERIDIAN PROJESİ 1245 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tamamı Emlak Konut GYO A.Ş mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmamaktadır. 3346 Ada 2 no.lu parselin mülkiyeti "İstanbul İl Özel İdaresi" ne aittir.
MEVCUT KULLANIM	İNŞAAT HALİNDE
İMAR DURUMU	3328 ada 5 no.lu parsel E=2,00 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "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 ile "Konut Alanı", 3346 Ada 2 no.lu parsel E=1,00 H=Serbest yapılaşma koşulu ile "İlköğretim Tesis Alanı", 3348 Ada 1 no.lu ve 3349 Ada 1 no.lu parseller E=0,80 H=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	249.764.569,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	429.025.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	937.825.304,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	414.049.871,71 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.01.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, PAFTA: 243-249, ADA: 3386, PARSEL: 1, ALANI: 99.108,08 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 13.09.2010 TASDİK TARİHLİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE, KAKS=1.50, HMAX=SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINDA T1 LEJANTLI TİCARET ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	396.432.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	398.432.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.172.089.105,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	505.761.993,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 2.BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	13.10.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12DİD, ADA: 101, PARSEL: 4, ALANI: 72.044,46 m <sup>2</sup> , VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUP ARAZİDE HAFRİYAT ALIMINA BAŞLANMIŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 31.05.2010 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI AVAN PROJE EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	43.227.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	43.575.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	509.286.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	166.281.879,00 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	16.01.2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 103, PARSEL: 4, ALANI: 14.363,04 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUP ARAZİDE HAFRİYAT ALIMINA BAŞLANMIŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 20.01.2011 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	8.761.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	9.011.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	480.531.696,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	153.770.142,72 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI KÖYÜ, PAFTA: G22B12D4A, ADA: 103, PARSEL: 1, ALANI: 45.052,69 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUP ARAZİDE HAFRİYAT ALIMINA BAŞLANMIŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 20.01.2011 TASDİK TARİHLİ AYDINTEPE GECEKONDU ÖNLEME UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. İNŞAAT NİZAMI EMSAL= 1.75, HMAX= SERBEST YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	27.933.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	28.233.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	480.408.768,18 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	153.730.805,82 TL



## EK-2 / PROJELER DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÜMRANIYE 1.ETAP ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	06.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, ADA: 3317, PARSEL: 5, ALANI: 20.714,48 m², VASFI: ARSA, MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTA OLUP ARAZİDE HAFRİYAT ALIMINA BAŞLANMIŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR
İMAR DURUMU	TAŞINMAZ 12.07.2010 TASDİK TARİHLİ ÜMRANIYE İLÇESİ SİTE MAHALLESİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI DOĞU BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDE, EMSAL 2,5, H SERBEST TİCARET ALANI İMARLIDIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	78.715.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	80.215.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	322.809.256,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	121.053.471,00 TL



## EK-3 / ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ M. AYAZAĞA MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	GAYRİMENKUL ÜZERİNDE TAKYİDAT YOKTUR
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	KARMA KULLANIM
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	950.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA İLİ YENİ MAHALLE İLÇESİ BALIKUYUMCU MAHALLESİNDE 91 ADET PARSELİN DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	307.533.000,00 TL
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ	305.935.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÖNCEBECİ MAHALLESİNDE 3 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	2941 ada 6 ve 11 no.lu parseller yeşil alanda kalmaktadır. 2930 ada 20 parsel ise ilgili planda resmi kurum olan 3 no.lu parsel ile tevhidî şartı neticesinde "Resmî Kurum" alanında kalmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	323.500,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA İLİ KEÇİÖREN İLÇESİ PINARBAŞI MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	TESCİLLİ BAĞ EVİ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	545.490,00 TL
ÜZERİNDEKİ YAPININ DEĞERİ	79.823,80 TL
ARSA VE ÜZERİNDEKİ YAPI DEĞERİ (TOPLAM DEĞER)	625.000,00 TL



## EK-3 / ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ VARDIR.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	E=2,00 TİCARET ALANI
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	19.634.400,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ FIRUZKÖY MAHALLESİNDE 10 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	251.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ GAZİ MAHALLESİ 9 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	21.256.000,00 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	20.600.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMARŞİNAN MAHALLESİ 4009 ve 4010 NO.LU PARSELLERİN DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Rapora konu gayrimenkuller üzerinde BEDAŞ lehine Kira Şerhi bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	4009 no.lu parsel Trafo Alanı, 4010 no.lu parsel Dini Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	254.000,00 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	127.000,00 TL



## EK-3 / ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE ve HOŞDERE-FİLTEPE MAHALLESİ 31 ADET PARSELİN DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	442.227.000,00 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HISSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	437.415.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ MAHALLESİ 39 ADET PARSELİN DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	443.594.000,00 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HISSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	382.885.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 536 ADA 3, 540 ADA 4 PARSELİN DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	536 Ada 3 parsel E=1.50, Hmax=Serbest, Ticaret Alanı 540 Ada 4 parsel E=0.15, Hmax=2 kat, Rekreatyon Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	56.264.000,00 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HISSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	56.264.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 800 ADA 11 PARSELİN DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	GAYRİMENKULUN ÜZERİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI BULUNMAKTADIR.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	46.960.000,00 TL



## EK-3 / ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 34 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	252.000.000 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HISSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	251.500.000 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ İ. AYAZAĞA MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	E=3,00 TURİZM+TİCARET ALANINDADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	207.000.000 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ DİKİLİTAŞ MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Üzerinde beyan bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Eski Fabrika Binası
İMAR DURUMU	Emsal=3,00 yapılaşma koşulu ile "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	330.895.000,00 TL
ÜZERİNDEKİ YAPININ DEĞERİ	55.500,00 TL
ARSA VE ÜZERİNDEKİ YAPI DEĞERİ (TOPLAM DEĞER)	386.000.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	Yapılaşma izni yoktur.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	51.000 TL



## EK-3 / ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ 4 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkullerin tamamı 11.11.2010 tarih 12622 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olup tapu kayıtlarında; <b>101 ada 1 no.lu</b> arsanın beyanlar hanesinde 20.09.2010 tarih 10963 yevmiye no. ile "Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kurumsal amaçla kullanılamaz." ve 11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no. ile "Sağlık Tesis Alanı" beyanları, <b>101 ada 2 no.lu</b> parselin beyanlar bölümünde 20.09.2010 tarih 10963 yevmiye no. ile "Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kurumsal amaçla kullanılamaz." ve 11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no. ile "Resmi Kurum (İSKİ) alanı" beyanları, <b>101 ada 3 no.lu</b> parselin beyanlar hanesinde 20.09.2010 tarih 10963 yevmiye no. ile "Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kurumsal amaçla kullanılamaz." 11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no. ile "Resmi Kurum (İSKİ) alanı" beyanları bulunmaktadır. <b>103 ada 2 no.lu</b> parselin beyanlar hanesinde 20.09.2010 tarih 10963 yevmiye no. ile "Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kurumsal amaçla kullanılamaz." Beyanları bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 Aydıntepe Mevkii Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planına göre; 101 Ada 1 No.lu Parsel Emsal=1,00 ile <b>Sağlık Tesis Alanı</b> , 101 Ada 2 No.lu Parsel Emsal=1,00 ile Resmi Kurum (İSKİ) Alanı, 101 Ada 3 No.lu Parsel Emsal=1,00 ile <b>Resmi Kurum (İSKİ) Alanı</b> , 103 Ada 2 No.lu Parsel <b>Mezarlık Alanı</b> , olarak planlanmıştır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	107.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ K.BAKKALKÖY MAHALLESİ 2 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	21.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	3317 Ada 4 no.lu ve 3318 Ada 1 no.lu parsellerin mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye aittir. Parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	3317 Ada 4 no.lu ve 3318 Ada 1 no.lu parsellerin tabi oldukları 12.07.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Finans Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı durdurulmuştur.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	127.865.000,00 TL



## EK-3 / ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ K.BAKKALKÖY VE BARBOROS MAHALLELERİNDE 23 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	62.223.000,00 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	43.690.500,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİNDE 15 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tamamı Emlak Konut GYO A.Ş. ye ait olan parsellerin üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	230.708.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİNDE 3169 ADA 236 PARSELİN DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	12.258.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KASTAMONU İLİ CİDE İLÇESİ DOĞANKAYA KÖYÜ 2 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Tamamı Emlak Konut GYO A.Ş. ye ait olan 106 ada 7 no.lu 118 ada 8 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	72.000,00 TL





## EK-3 / ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Üzerinde takyidat yoktur.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	E= 1,50 "Resmi Kurum Alanı"
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	281.500 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ GÜZELLER MAHALLESİ 34 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	112.750.000,00 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	53.175.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ YARIMÇA MAHALLESİ 11 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	58.700.000,00 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	58.500.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİNDE 17 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	90.000.000,00 TL



## EK-3 / ARSALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZIMIYE MAHALLESİNDE 13 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	34.500.000 TL
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	33.500.000 TL

## EK-4 / BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ KOCAHARIP MEVKİİ PARLAMENTERLER SİTESİ 25 BLOK 1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkul üzerinde; 08.12.2010 tarih, 17268 yevmiye no ile Didim İcra Hukuk Mahkemesinin 07.12.2010 tarih 2010/313 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Davacı: Sezin Batumlu) İhtiyati Tedbir bulunmaktadır. Beyanlar hanesinde; 13.08.1993 tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır. 05.07.1994 tarih 2020 yevmiye no ile 13706, 13709, 13712 parseller ve 13705 parseldeki 9. Bloktaki (2) no.lu bağ. Bölüm ortak kullanımındır, 05.07.1994 tarih 2020 yevmiye no ile Ortak Yer: Aydın ili Didim ilçesi Didim Mah. 13706 Parsel, 05.07.1994 tarih 2020 yevmiye no ile Ortak Yer: Aydın ili Didim ilçesi Didim Mah. 13712 Parsel, 05.07.1994 tarih 2020 yevmiye no ile Ortak Yer: Aydın ili Didim ilçesi Didim Mah. 13709 Parsel, 05.07.1994 tarih 2020 yevmiye no ile Ortak Yer: Aydın ili Didim ilçesi Didim Mah. 13705 Parsel Blok/Giriş: 9/2 no.lu bağ. bölüm, 06.06.1996 tarih 1863 yevmiye no ile Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır, beyanları bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Yazlık konut olarak kullanılmaktadır.
İMAR DURUMU	1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Aydın 1. İdare Mahkemesi tarafından 2007/544 karar no ile iptal edilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
25 BLOK 1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	214.500,00 TL
25 BLOK 1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	216.645,00 TL



## EK-4 / BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ MİMAR SINAN MAHALLESİ KENT PLUS 202 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 515 Ada 1, 516 Ada 1 ve 3568 Parseller üzerinde kat mülkiyeti tesisi edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	TAMAMLANMIŞ
İMAR DURUMU	515 Ada 1, 516 Ada 1 ve 3568 Parseller Emsal=2,00 Hmax=30,50 yapılaşma koşulları ile "Konut + Ticaret Alanı", 3562 no.lu parsel "İlköğretim Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	123.500,00 TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 201 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	43.942.500,00 TL
202 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	44.066.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ BAHÇEŞEHİR MAHALLESİ SPRADON QUARTZ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	EMLAK KONUT GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE OLAN GAYRİMENKULLER KAT MÜLKİYETİNE GEÇMİŞTİR. 561 ADA 1 PARSEL VE 564 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
İMAR DURUMU	217 ADA, 561 ADA, 563 ADA VE 564 ADA 1 NO.LU PARSELLER E=1,50 BLOK NİZAM "KONUT" ALANINDA KALMAKTADIR.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 9 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.836.000,00 TL



## EK-4 / BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ 1 ADET OFİS BİNASI DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Gayrimenkul, 29.12.2011 tarih Cilt:12 Sayfa:76 sayılı Tadilat ruhsatı ile 52 bağımsız bölümden 1 bağımsız bölüme çevrilmiştir. Bu durum ile ilgili olarak tapu işlemleri başlatılmış olup süreç devam etmektedir.
MEVCUT KULLANIM	1878 Ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan yapı ofis olarak kullanılmaktadır.
İMAR DURUMU	1878 Ada 1 no.lu parsel Taks=0,60 Kaks=3,80 Hmax=45,50 yapılaşma koşulları ile "Ticaret ve Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	12.378.000,00 TL
TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)	14.606.040,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ MAHALLESİ MİSSTANBUL 283 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde "Yıllığı 1 YTL den TEDAŞ lehine kira şerhi" bulunmaktadır. 1296 Ada 2, 1297 Ada 6 ve 1300 Ada 2
MEVCUT KULLANIM	TAMAMLANMIŞ
İMAR DURUMU	1296 Ada 2, 1297 Ada 6 ve 1300 Ada 2 Parseller Emsal=1,40 Hmax=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 17 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	8.079.000,00 TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 201 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	101.954.200,00 TL
202 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	110.033.200,00 TL



## EK-4 / BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ CAN ATAKENT TESİSLERİ DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	9846 ada 1 no.lu ve 9850 ada 3 no.lu gayrimenkuller üzerinde restoran, tenis kortu, yüzme havuzu ve idari binadan oluşan sosyal tesis bulunmaktadır.
İMAR DURUMU	9846 Ada 1 no.lu parsel Emsal=1,00 yapılaşma koşulu ile "Sosyal Tesis+ Spor Alanı", 9850 Ada 3 no.lu parsel Dükkanlar için Hmax: 3,80 m yapılaşma koşulları ile "Sosyal Tesis + Dükkan + Yüzme Havuzu Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
9846 ADA 1 NO.LU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN ARSA DAHİL TOPLAM DEĞERİ	2.200.000,00 TL
9850 ADA 3 NO.LU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN ARSA PAYI DAHİL TOPLAM DEĞERİ	2.100.000,00 TL
TOPLAM DEĞER	4.300.000,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ BURGAZ KENT KONUTLARI 766 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kat irtifakı tesis edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
İMAR DURUMU	1266 Ada 1 no.lu, 1269 Ada 1 no.lu, 1273 Ada 1 no.lu parseller E:1,20 H: Serbest yapılaşma koşulları ile 1270 Ada 1 no.lu parsel E:0,60 H:6,50 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 214 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	26.038.100,00 TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 552 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	65.519.800,00 TL
766 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	91.557.900,00 TL



## EK-4 / BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 1916 Ada 1 no.lu parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	KONUT OLARAK KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	1916 Ada 1 no.lu parsel Emsal=1,50 Hmax=30,50 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 1 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	114.400,00 TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 465 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	52.330.750,00 TL
466 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	52.445.150,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ KARTALTEPE MAHALLESİ NOVUS RESIDENCE 132 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
İMAR DURUMU	257 Ada 33 no.lu ve 257 Ada 38 no.lu parseller E:2,50 H: Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 18 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	18.215.300,00 TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 114 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	82.062.600,00 TL
132 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	100.277.900,00 TL



## EK-4 / BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ SELİMPAŞA MAHALLESİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI 818 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	EmlakKonut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1YTL bedelle "İRTİFAK HAKKI" dışında bir takyidat bulunmamaktadır. Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
İMAR DURUMU	675 Ada 1 no.lu parsel E:1,00 H:18,50 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 496 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	76.621.300,00 TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 322 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	44.889.100,00 TL
818 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	121.510.400,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ DREAMCITY 88 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kat irtifakı tesis edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
İMAR DURUMU	290, 291, 292 Ada 1 no.lu parseller Emsal=1.150 H=30,50 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 88 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	14.905.500,00 TL
88 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	14.905.500,00 TL



## EK-4 / BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ ERGENE VADİSİ 735 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kat irtifakı tesis edilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	KULLANIMDA
İMAR DURUMU	2563 Ada 1 no.lu parsel Emsal=2,00 H=36,50 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 87 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	14.025.900,00 TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 648 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	67.442.800,00 TL
735 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	81.448.700,00 TL
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ 276 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	TAMAMLANMIŞ
İMAR DURUMU	26026 ada 1 ve 26025 ada 1 parsellere ait imar durumu Emsal:1.20 yapılaşma koşullarına göre H: Serbest olarak belirlenmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 95 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	31.146.300,00 TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 181 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	59.479.600,00 TL
276 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	90.625.900,00 TL



## EK-4 / BİNALAR DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Rapora konu Emlak Konut GYO AŞ. Mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde TEK Genel Müdürlüğü lehine 25.03.1976 tarih 2419 yev. No. ile 2987 m <sup>2</sup> de havai irtifak hakkı, TEDAŞ lehine 12.12.2007 tarih 19713 yev. No. ile 28,44 m <sup>2</sup> TR-5 trafo, 19,97 m <sup>2</sup> kablo hattı, 28,44 m <sup>2</sup> TR-6 trafo, 19,00 m <sup>2</sup> kablo hattı, yerlerin daimi irtifak hakkı tesisi bulunmaktadır. 03.11.2006 tarihli Yönetim Planı, 15.11.2007 tarihinde Yönetim Planı değişikliği beyanları bulunmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Kullanımda
İMAR DURUMU	26029 Ada 1 no.lu parsel Emsal=1,20 Hmax=Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	240.000,00 TL
BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	242.400,00 TL



## EK-5 / İNŞAAT İLERLEME SEVİYELERİ

SIRA NO.	PROJE AÇIKLAMASI	İL	İLÇE	GÜNCEL DURUM
1	ATAŞEHİR RESİDENCE ( ORHAN - GRAND)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
2	KEMERDERE APART VİLLA İNŞAATI (HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL)	İSTANBUL	ÜMRANİYE	KESİN KABUL YAPILDI.
3	KAPAKLI 1.ETAP (BAŞYAZICIOĞLU - AKYAPI İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
4	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 2.BÖLGE (VARYAP- TEKNİK YAPI İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
5	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 3.BÖLGE (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
6	BATI BÖLGESİ 1.KISIM 1.BÖLGE (EMAY - İPEK İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
7	KAPAKLI 2.ETAP (DELTA İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
8	KUZEY ÜST BÖLGE 1.ETAP (SOYAK - SOYAK YAPI İNŞAAT)	İZMİR	KARŞIYAKA	KESİN KABUL YAPILDI.
9	KAPAKLI 3.ETAP (BAKİ YAPI İNŞAAT)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
10	BAKIRKÖY KARTALTEPE (TAŞYAPI İNŞAAT)	İSTANBUL	BAKIRKÖY	KESİN KABUL YAPILDI.
11	İKİTELLİ KONUT İNŞAATI (TEK ÇELİK - MEHMET ÇELİK - HTM MİMARLIK)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
12	MİMARŞİNAN KONUT İNŞAATI (EMAY İNŞAAT)	İSTANBUL	B.ÇEKMECE	KESİN KABUL YAPILDI.
13	KUZEY ÜST BÖLGE 3.ETAP (Pelikan Evleri)	İZMİR	KARŞIYAKA	KESİN KABUL YAPILDI.
14	KUZEY ÜST BÖLGE 2.ETAP (Emlak Konut Mavişehir Evleri)	İZMİR	KARŞIYAKA	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
15	KAPAKLI 4.ETAP (AA GRUP)	TEKİRDAĞ	KAPAKLI	KESİN KABUL YAPILDI.
16	BAHÇEŞEHİR KONUT İNŞAATI (KUZU İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	KESİN KABUL YAPILDI.
17	İSPARTAKULE 1. BÖLGE 1. KISIM (EMLAK PAZARLAMA -FİDELİTUS-ÖZTAŞ)	İSTANBUL	AVCILAR	KISMİ KESİN KABUL YAPILDI.
18	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 2.KISIM (ARTAŞ - GÜN-ER)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
19	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 3.KISIM (İHLAS HOLDİNG - İHLAS YAPI)	İSTANBUL	AVCILAR	%31,97 - (12.01.2012)
20	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2.KISIM (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
21	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ( ÖZMAŞ İNŞAAT)	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	KESİN KABUL YAPILDI.
22	İSPARTAKULE 3.BÖLGE ( DOĞU - PRECAST - ÜSTÜNLER)	İSTANBUL	AVCILAR	%9,51 - (23.11.2011)
23	GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY (ARTAŞ - ÖZTAŞ - DOĞU)	İSTANBUL	G.OSMANPAŞA	KESİN KABUL YAPILDI.
24	KÖRFEZ TÜTÜNÇİTLİĞİ (EMLAK PAZARLAMA)	KOCAELİ	KÖRFEZ	KESİN KABUL YAPILDI.
25	SİLİVRİ SELİMPAŞA (AA GRUP)	İSTANBUL	SİLİVRİ	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
26	ÜSKÜDAR BURHANİYE (GAP İNŞAAT)	İSTANBUL	ÜSKÜDAR	%45,71 - (04.01.2012)
27	ÇORLU 1.ETAP (MAKRO-YILTAŞ)	TEKİRDAĞ	ÇORLU	KISMİ KESİN KABUL YAPILDI.
28	ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KISIM 4.BÖLGE (VARYAP)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%68,17 - (06.01.2012)
29	ATAŞEHİR DOĞU 1.ETAP ( AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	%63,79 - (02.01.2012)
30	ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ (AŞÇIOĞLU)	İSTANBUL	ŞİŞLİ	YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI VAR.
31	MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 4.ETAP (TÜRKERLER - İZKA - DURMAZ)	İZMİR	KARŞIYAKA	%31,11 - (08.12.2011)
32	İSPARTAKULE 4.BÖLGE (İHLAS HOLDİNG-İHLAS YAPI)	İSTANBUL	AVCILAR	KESİN KABUL YAPILDI.
33	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 4.KISIM (YENİ DOĞUŞ)	İSTANBUL	AVCILAR	%10,49 - (12.08.2011)
34	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 1.KISIM (İHLAS HOL - İHLAS YAPI - İHLAS PAZ.)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
35	KUZEY ÜST BÖLGE 5. ETAP (GERGÜL YAPI - GERGÜL İNŞAAT)	İZMİR	ÇİĞLİ	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
36	AYAZMA 1.ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%38,79 - (12.12.2011)
37	DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP (VARYAP - GAP İNŞAAT)	İSTANBUL	ATAŞEHİR	PROJE AŞAMASINDA.
38	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 3.KISIM (ARTAŞ-FİDELİTUS-GÜNER)	İSTANBUL	AVCILAR	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
39	HALKALI 1.ETAP (ŞUA İNŞAAT)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%40,24- (02.01.2012)
40	HALKALI 3.ETAP (SOYAK YAPI İNŞAAT SAN.TİC. A.Ş.)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%17,48- (23.12.2011)
41	ALEMDAĞ KONUTLARI (DEPAR,OR-NA,UYTAŞ)	İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	%54,95 - (04.01.2012)
42	KÖRFEZKENT 2.ETAP (KOÇOĞLU İNŞAAT - KUR İNŞAAT)	KOCAELİ	KÖRFEZ	%71,09 - (02.01.2012)
43	İSPARTAKULE 1.BÖLGE 5.KISIM ( EMLAK PAZARLAMA-CATHAY)	İSTANBUL	AVCILAR	PROJE AŞAMASINDA.
44	İSPARTAKULE 2.BÖLGE 4.KISIM (EMLAK PAZARLAMA-ARTAŞ-GÜNER-REDİ)	İSTANBUL	AVCILAR	PROJE AŞAMASINDA.
45	HALKALI 4.ETAP ( ARTAŞ İNŞAAT)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	%60,40- (23.12.2011)
46	GEBZE 1 .ETAP (MAKRO)	KOCAELİ	GEBZE	%73,77 - (05.01.2012)
47	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1.ETAP ( MAKRO İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%65,85- (14.12.2011)
48	ÜMRANİYE 1.ETAP (EMLAK PAZARLAMA - YENİ SARP)	İSTANBUL	ÜMRANİYE	%7,34 - (30.12.2011)
49	GEBZE 2.ETAP	KOCAELİ	GEBZE	%61,61 - (03.01.2012)
50	SULTANGAZİ HABİPLER (EGE YAPI-ARTON-EMLAK PAZARLAMA)	İSTANBUL	SULTANGAZİ	%4,30 - (30.12.2011)
51	TUZLA 1.ETAP 2.KISIM (ÖZÜLKE - MAKSEM)	İSTANBUL	TUZLA	%44,50- (02.01.2012)
52	ŞİŞLİ AYAZAĞA 1.ETAP (AKDENİZ İNŞAAT)	İSTANBUL	ŞİŞLİ	PROJE AŞAMASINDA.
53	MEHMET CİHANGİR YÜCEL	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	GEÇİCİ KABUL YAPILDI.
54	BAHÇEŞEHİR 2.BÖLGE (KUZU İNŞAAT)	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	%10,32 - (02.01.2012)
55	TUZLA 2.ETAP 1.BÖLGE (TEKNİK YAPI)	İSTANBUL	TUZLA	%1,58- (11.01.2012)
56	TUZLA 2.ETAP 2.BÖLGE(TEKNİK YAPI)	İSTANBUL	TUZLA	%5,18- (11.01.2012)
57	KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP (DUMANKAYA)	İSTANBUL	K.ÇEKMECE	PROJE AŞAMASINDA.
58	TUZLA 1.ETAP 1.KISIM (BALTAŞ İNŞAAT)	İSTANBUL	TUZLA	%5,54 (02.01.2012)
59	GEBZE OKUL	KOCAELİ	GEBZE	İNŞAATLARIN YAPIMINA DEVAM EDİLİYOR.



## EK-6 / PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) (31.12.2011)	Önceki Dönem (TL) (31.12.2010)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.045.503,00	1.626.594,00
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	4.389.212,00	4.017.426,00
C İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	2.079.534,00	1.606.061,00
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>7.514.249,00</b>	<b>7.250.081,00</b>
E Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.099.552,00	1.255.501,00
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
i Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	3.802.903,00 2.611.794,00	3.750.075,00 2.244.505,00
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>7.514.249,00</b>	<b>7.250.081,00</b>

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)	161.261,60	281.522,80
A2 Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	470.290,00	1.538.661,00
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	333.839,62	166.775,96
C1 Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-



## EK-6 / PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	61%	59%	50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	12%	19%	50%
4 Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	49%
5 Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	4%	2%	20%
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7 Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	29%	33%	500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	4%	17%	10%



## EK-7 / GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR ÖZET TABLOSU (31.12.2011)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri (TL)	Açıklama
ŞEHRİZAR KONAKLARI (ÜSKÜDAR BURHANİYE PROJESİ GAP İNŞAAT)	52.619,61	27.08.2010	80.533.997,78	175.286.180,24	Yapı ruhsatı alındı
TOWERLAND A BLOK PROJESİ + TİCARET BLOĞU	19.405,69	22.01.2010	20.231.580,64	80.384.350,41	Yapı ruhsatı alındı
VARYAP MERIDIAN PROJESİ	66.760,16	23.12.2009 - 18.02.2010	48.363.080,70	311.905.544,53	Yapı ruhsatı alındı
ELİTE CITY PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 1. ETAP (ŞUA İNŞAAT)	36.625,58	03.11.2010	44.660.421,37	61.373.825,65	Yapı ruhsatı alındı
SOYAK PARK APARTS PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 3. ETAP ( SOYAK)	91.695,03	12.10.2010-19.10.2010	64.420.854,70	102.312.000,00	Yapı ruhsatı alındı
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3 PROJESİ (İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 4. ETAP) (ARTAŞ)	193.693,76	16.12.2010	213.603.379,00	264.000.000,00	Yapı ruhsatı alındı
MY WORLD EUROPE (BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ AVAZMA 1. ETAP PROJESİ) (AKDENİZ İNŞAAT)	198.476,22	26.08.2010-03.09.2010	179.187.608,19	284.508.424,01	Yapı ruhsatı alındı
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR (İZMİR MAVİŞEHİR KUZUY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP PROJESİ) (TÜRKERLER-DURMAZ-İZKA)	45.322,56	15.10.2010-20.05.2010	45.352.000,91	73.999.339,85	Yapı ruhsatı alındı
MERKEZ KAYAŞEHİR PROJESİ (BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 1. ETAP PROJESİ) (MAKRO İNŞAAT)	24.532,21	28.10.2010	24.654.767,39	39.006.028,72	Yapı ruhsatı alındı
BİRİSTANBUL PROJESİ (İSPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ) (DOĞU- PREKAST-ÜSTÜNLER)	116.483,35	22.08.2007-03.09.2008	70.606.305,00	146.217.215,87	520/2 ve 521/1 parsellerin yapı ruhsatları alınmıştır. 522/3 parselin yapı ruhsatı alınmamıştır.
SARPHAN FİNANSPARK PROJESİ (İSTANBUL ÜMRANIYE 1. ETAP PROJESİ (YENİ SARP - EPP)	20.714,48	24.08.2011	14.989.881,40	61.500.000,00	Yapı ruhsatı alındı
KÜÇÜKÇEKMECE'DE 1 ADET ARSA (Halkalı 2. Etap) (Dumankaya İnşaat)	30.294,51	16.08.2007	27.862.311,74	82.502.500,00	Yapı ruhsatı alınmadı
ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA (Ataşehir Doğu 2. Etap) (VARYAP - GAP İNŞ.)	99.108,08	31.05.2000	72.585.569,09	500.971.500,00	Yapı ruhsatı alınmadı. 05.01.2012 Tarihinde yalnızca B Bloğun Ruhsatı alınmıştır.
TUZLA AYDINLI 2. ETAP 1. BÖLGE (Teknik Yapı)	125.318,76	04.10.2010	48.622.204,50	153.600.000,00	103/1 Parselin yapı ruhsatı 25.10.2011, 103/4 Parselin ise 30.12.2011 tarihinde alınmıştır. Diğer parsellerin yapı ruhsatı alınmamıştır.
EVORA İSTANBUL PROJESİ (TUZLA AYDINLI 2. ETAP 2. BÖLGE) (TEKNİK YAPI)	125.066,79	04.10.2010	48.403.843,02	163.903.000,00	102/1 parselin yapı ruhsatı 09.01.2012 tarihinde alındı. Diğer parsellerin yapı ruhsatları 10.10.2011 tarihinde alındı.
DİKİLİTAŞ PROJESİ (ESKİ LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ) (AŞÇIOĞLU - OFTON - MEYDANBEY)	22.059,51	11.02.2008	230.118.122,39	384.636.461,93	Yapı ruhsatı alınmadı
BATIŞEHİR PROJESİ (Sultangazi Habipler İstoç Gelir Paylaşımı İş) (EGE YAPI - ARTCON - EPP)	165.326,57	19.09.2008	351.679.655,04	424.000.000,00	Yapı ruhsatı alındı
SPRADON VADİ EVLERİ (İSTANBUL BAŞAKŞEHİR BAĞÇEŞEHİR 2. BÖLGE PROJESİ) (KUZU GRUP)	41.909,85	21.09.2011	41.950.000,00	56.271.600,82	Yapı ruhsatı alındı
ŞİŞLİ AVAZAĞA 1. ETAP PROJESİ (AKDENİZ İNŞAAT)	322.750,00	30.09.2010	549.415.000,00	1.153.750.000,00	Yapı ruhsatı alınmadı
<b>ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI</b>	<b>1.798.162,72</b>		<b>2.177.240.582,86</b>	<b>4.520.127.972,03</b>	



## EK-7 / GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR ÖZET TABLOSU (31.12.2011)

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri (TL)	Açıklama
BİZİM EVLER 4 PROJESİ (İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2. BÖLGE 3. KISIM PROJESİ) (İHLAS HOLDİNG - İHLAS YAPI)	60.085,38	13.07.2010	35.185.033,90	53.101.347,53	Yapı ruhsatı alındı
İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 5. KISIM PROJESİ (EPP)	15.103,39	29.04.2011	9.311.564,51	17.098.519,37	Yapı ruhsatı alındı
UNIKONUT PROJESİ (İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 1. BÖLGE 4. KISIM PROJESİ) YENİ DOĞUŞ İSPARTAKULE 2. BÖLGE 4. KISIM (ARTAŞ - EPP - REDİ)	24.506,00	12.04.2011	14.188.000,00	25.397.045,84	Yapı ruhsatı alındı
	40.476,00	01.06.2009	24.808.905,49	45.822.742,32	Yapı ruhsatı alındı
<b>ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM PROJELER TOPLAMI</b>	<b>140.170,77</b>		<b>83.493.503,90</b>	<b>141.419.655,06</b>	
<b>ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMLI ve ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMLI PROJELER TOPLAMI</b>			<b>2.260.734.086,76</b>	<b>4.661.547.627,09</b>	

Kamu İhale Kanunu Çerçevesinde Gerçekleştirilen Projeler	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemeleri (TL)	Açıklama
ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ (DEPAR, OR-NA ORT.GİR.)	86.047,00	04.09.2009	109.396.532,28	Yapı ruhsatı alındı
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ (ÖZÜLKE - MAKSEM ORT.GİR.)	85.856,26	30.09.2010	69.418.356,52	Yapı ruhsatı alındı
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ (BALPAŞ, BALPA ORT.GİR.)	48.764,46	30.09.2010	17.831.179,17	Yapı ruhsatı alındı
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ (KOÇOĞLU İNŞ. - KUR İNŞ. ORT.GİR.)	53.966,20	05.01.2010	50.435.022,47	Yapı ruhsatı alındı
KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT PROJESİ (MAKRO İNŞAAT)	63.242,70	12.05.2010	43.561.886,98	Yapı ruhsatı alındı
KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP KONUT PROJESİ (YENİ SARP İNŞAAT)	93.180,30	04.06.2010	59.814.950,39	Yapı ruhsatı alındı
<b>KİK PROJELERİ TOPLAMI</b>	<b>431.056,92</b>		<b>350.457.927,81</b>	



## EK-8 / BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU (31.12.2011)

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Açıklama
MİSSTANBUL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	7	1.284,21	01.04.2009 - 27.05.2010	3.281.000,00	31.12.2011	3.331.900,00	
ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	1	2.513,28	31.05.2000	3.254.393,82	31.12.2011	12.378.000,00	
KARŞIYAKA 2 ADET SOSYAL TESİS	2	2.087,00	31.05.2000	7.079.344,76	31.12.2011	4.300.000,00	
BURGAZKENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	175	26.412,78	18.03.2010 - 30.03.2010	18.893.601,06	31.12.2011	21.237.100,00	
SİLVİRİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI	466	72.696,45	15.06.2010	56.356.986,62	31.12.2011	72.480.400,00	
MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ	85	12.238,22	03.06.2009	27.437.000,00	31.12.2011	29.318.600,00	
SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1	104,25	30.12.2010	288.118,81	31.12.2011	240.000,00	
AYDIN-DİDİM KOCAHARIP MEVKİİ 13710	1	234,44	20.12.2010	197.141,75	31.12.2011	214.500,00	
NOVUS RESIDENCE PROJESİ	7	1.246,88	26.01.2010	7.667.000,00	31.12.2011	7.676.900,00	
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	197	23.476,37	31.12.2010	13.213.340,69	31.12.2011	85.010.000,00	İskan ruhsatları alınamamıştır.
SPRADON QUARTZ PROJESİNDE YER ALAN BÖLÜMLER	8	657,95	22.09.2011 - 29.09.2011	2.124.170,75	31.12.2011	1.836.000,00	
TEKİRDAĞ ÇORLU ERGENE VADİSİ PROJESİ	2	266,60	31.10.2007	264.536,30	31.12.2011	276.800,00	
LÜLE BURGAZ ÇARŞIDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1	1.188,23	31.12.2011	1.194.577,57	31.12.2011	1.190.000,00	
<b>BİNALAR TOPLAMI</b>	<b>953</b>	<b>144.406,66</b>		<b>141.251.212,13</b>		<b>239.490.200,00</b>	

## EK-9 / ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (31.12.2011)

Konumu	M <sup>2</sup>	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Açıklama
BALI KUYUMCU'DA 91 ADET ARAZİ	1.919.107,39	26.10.2006	273.036.259,40	31.12.2011	305.934.714,22	
ÜMRANİYE'DE 2 ADET ARSA (1 Parselde Ümraniye 1. Etap)	44.133,38	01.11.2005	29.276.524,23	31.12.2011	127.862.165,00	
ÇORLU'DA 12 ADET ARSA	102.794,51	24.03.2006 - 30.09.2010	15.468.289,27	31.12.2011	33.467.784,55	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI MAHALLESİNDE 2 ADET ARSA	150.622,60	01.10.2007 - 30.03.2011	31.049.595,38	31.12.2011	56.264.000,00	
UMURBEY MAHALLESİNDE ARSA	6.810,00	31.05.2000	734.812,18	31.12.2011	12.258.000,00	
ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA	366.632,25	09.12.2005	8.247.941,97	31.12.2011	90.309.288,86	
KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ YARIMCA'DA 11 ADET PARSEL	175.350,69	25.02.2008	24.150.370,58	31.12.2011	52.467.986,29	
FİRÜZKÖY İSPARTAKÜLE'DE 10 ADET ARSA	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	31.12.2011	251.007.340,00	
SULTANBEYLİ'DE 9 ADET ARAZİ	56.938,80	13.03.2007	17.337.867,65	31.12.2011	20.596.996,88	
GÜZELLER'DE 34 ADET PARSEL	190.589,09	21.03.2007	45.092.362,24	31.12.2011	53.167.577,62	
ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA	17.911,79	31.05.2000	7.131.240,58	31.12.2011	2.704.260,23	
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE'DE VE HOŞDERE FİLTEPE MAH. 31 ADET ARSA	1.329.137,87	14.06.2011 - 06.10.2011	350.990.006,86	31.12.2011	437.415.011,83	
İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ARSALARI	500.824,62	02.03.2011	225.958.000,00	31.12.2011	251.522.498,80	
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ MAHALLESİNDE 39 ADET ARSA	342.350,01	01.07.2007 - 03.05.2011	354.719.394,57	31.12.2011	371.366.150,97	
KASTAMONU'DA İKİ ADET ARSA	10.262,82	11.04.2011	66.866,81	31.12.2011	71.839,74	
<b>ARSA VE ARAZİLER TOPLAMI</b>	<b>5.453.381,27</b>		<b>1.659.170.607,27</b>		<b>2.066.415.614,99</b>	