

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2007 YILI FAALİYET RAPORU

Sayın ortaklarımız, Şirketimizin 2007 yılı faaliyetlerinin değerlendirileceği Olağan Genel Kurul Toplantısına hoşgeldiniz. Şirketimizin faaliyet raporu aşağıda sunulmaktadır.

1- Rapor Dönemi

Rapor 01.01.2007 - 31.12.2007 tarihleri arasındaki faaliyetleri içermektedir.

2-Toplu Bakış

Bakanlar Kurulu'nun 26.12.1990 tarihli kararı çerçevesinde, **Emlak Yapı Anonim Şirketi** ile **İnşaat ve İmar Anonim Şirketi'nin** birleştirilmeleri suretiyle, "**Emlak Konut Anonim Şirketi**" kurulmuştur.

Emlak Konut A.Ş.'nin 588 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereği; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ile ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, 22.07.2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında ana sözleşme tadili kabul edilerek **EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ünvanını almıştır. 28.02.2006 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında şirket ünvanı **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** şeklinde değiştirilmiştir.

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm süreci ile ilgili olarak 29.06.2004 tarihli yazısı ile SPK'dan ek süre talebinde bulunmuş ve 29.07.2007 tarihine kadar ek süre almıştır.

3- Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketin Ödenmiş Sermayesi 649.100.432,16 YTL olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar Adı Soyadı ve Ünvanı	Hisse Adedi	Hisse Tutarı (YTL)	Hisse Oranı %
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	25.336.991.900	253.369.919,00	39,0403
KEY Hak Sahipleri Temsilen Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	39.573.025.500	395.730.255,00	60,9659
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	9.401	94,01	0,000014
İller Bankası Genel Müdürlüğü	8.147	81,47	0,000013
Kutlutaş Holding A.Ş.	8.147	81,47	0,000013
Maliye Hazinesi	121	1,21	0,0000002
TOPLAM	64.910.043.216	649.100.432,16	100,00

T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın yazısına istinaden; Şirketimizde 121 hisse ve 1,21 YTL karşılığı sermayesine sahip Kosti Ermiş Mirasçıları Frida Ermiş ve Mario Kananar Kopulo 'nun hisseleri Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 29.12.2006 tarih ve 4(194) sayılı kararı ile "Maliye Hazinesi" olarak değiştirilmiştir.

4- Organizasyon Yapısı

Şirketin karar ve yürütme organları; Genel Kurul, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu'ndan oluşmaktadır.

Şirket organizasyonu : Genel Müdürlük ve Genel Müdür Yardımcılığına bağlı 10 Müdür ve alt birimlerden oluşmaktadır.

ŞİRKETİMİZ 2007 YILI FAALİYETLERİ

A) ARSA ALIMI:

- 2007 yılı içerisinde aşağıda dökümü yapılan 1.616.075,42 m² arsa satın alınarak şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

No	İl	İlçe	Mahalle	Vasfı	Adet	Alım Tarihi	M2	Değeri
1	İstanbul	Sultanbeyli	Battalgazi	Arsa	8	13.03.2007	56.938,83	17.081.643,00
2	Ankara	Yenimahalle	Balıkuyumcu	Arsa	8	13.03.2007	313.192,83	25.055.426,40
3	Kocaeli	Gebze	Güzeller	Arsa	642	21.03.2007	301.772,00	75.000.000,00
4	İstanbul	Avcılar	Firuzköy	Arsa	6	16.05.2007	279.566,01	293.566.360,50
5	İstanbul	K.Çekmece	Halkalı	Arsa	2	16.08.2007	66.920,09	71.612.538,00
6	İstanbul	Şişli	Ayazağa	Arsa	1	28.08.2007	46.000,00	85.000.000,00
7	İstanbul	K.Çekmece	İkitelli (Ayazma)	Arsa	12	24.09.2007	498.626,10	274.500.000,00
8	İzmir	Çiğli	Büyük Çiğli	Arsa	2	05.12.2007	53.059,56	63.625.096,00
		TOPLAM					1.616.075,42	905.441.063,90

B) PROJE GELİŞTİRİLMESİ DEVAM EDEN GAYRİMENKULLERİMİZ:

Proje adı ve yeri	Fonksiyon	Konut/villa sayısı	Yaklaşık toplam m2
İkitelli Ayazma	Konut	2770 konut	373.969,54
Küçükçekmece Halkalı	Ticaret	-	91.588,70
Avcılar Firuzköy	Konut/Ticaret	3369 konut	404.399,49m2 konut/ 19.974,70 m2 ticaret
Gebze	Konut	3292 konut	362.126,40
Sultanbeyli	Konut+Villa	473 konut/11 villa	57.065,36
Ankara Yenimahalle	Konut		
Şişli Ayazağa	Turizm+Ticaret	-	92.000,00
Ataşehir Batı Bölgesi	Konut+Villa/ Ticaret+Konaklama/ Ticaret/ Merkezi İş Alanı	596 konut/20 villa	84.886,10m2 konut/ 22.796,96 m2 tic.+kon./ 8433,30m2 ticaret/ 680.138,75m2 Merkezi İş Alanı(Finans Merkezi)
İzmir Mavişehir	Konut+Ticaret/ Konut	80 villa	381.966,80m2 konut+tic/ 18.489,6 m2 konut

C) İNŞAATI DEVAM EDEN PROJELER:

1. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımına göre ihalesi Yapılan İşler:

İŞİN ADI	İNŞAAT ALANI (RUHSAT) M2	KONUT SAYISI	SÖZLEŞME TARİHİ	YER TESLİM / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN BİTİM TARİHİ	FİRMA ADI	SÖZLEŞMEYE GÖRE SATIŞ TOPLAM GELİRİ (STG) (YTL)	ŞİRKET PAYI GELİR ORANI (\$PGO) (%)
İZMİR MAVİŞEHİR 4.ETAP 5.KIŞIM VİLLA İNŞAATLARI' NIN GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE İNŞAATI VE SATIŞI İŞİ	14.147,60	63	16.01.2004	23.01.2004	İmalat : 19.06.2009 Pazarlama : 19.06.2010	CENGİZ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	28.000.000,00	26,00
İSTANBUL ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 1864 ADA 1 PARSEL KONUT İNŞAATLARI'NIN GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE YAPIMI VE SATIŞI İŞİ	342.633,36	3300	09.02.2004	18.02.2004	İmalat : 30.12.2009 Pazarlama : 30.06.2011	SOYAK İNŞ.VE TİC.A.Ş. - SOYAK YAPI İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş. ORT.GİRŞ.	503.117.856,62	27,01
İSTANBUL ÜMRANIYE KEMERDERE APART VE VİLLA İNŞAATLARI'NIN GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE YAPIMI VE SATIŞI İŞİ	207.813,00	883	24.03.2004	02.04.2004	İmalat : 24.03.2008 Pazarlama : 24.09.2009	HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ. (BİRLİK PROJE İNŞAAT LTD. ŞTİ.)	220.000.000,00	31,75
İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KIŞIM 1.BÖLGE KONUT İNŞAATLARI'NIN GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE YAPIMI VE SATIŞI İŞİ	448.112,53	2044	07.09.2004	10.09.2004	İmalat : 14.10.2008 Pazarlama : 14.04.2010	EMAY İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş. - İPEK İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ORTAK GİRİŞİMİ	390.000.000,00	33,61538
İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KIŞIM 2.BÖLGE KONUT İNŞAATLARI'NIN GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE YAPIMI VE SATIŞI İŞİ	405.993,09	1742	06.09.2004	09.09.2004	İmalat : 14.04.2008 Pazarlama : 14.10.2009	VARYAP VARLIBAŞLAR YAP. SAN. VE TURİZM YATIRIMLARI TİC. LTD. ŞTİ - TEKNİK YAPI TEK. YAPILAR SAN. VE TİC. A.Ş. ORTAK GİRİŞİMİ	400.000.000,00	34,10
İSTANBUL ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1.KIŞIM 3.BÖLGE KONUT + İŞYERİ İNŞAATLARI'NIN GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE YAPIMI VE SATIŞI İŞİ	783.622,32	3639	06.09.2004	10.09.2004	İmalat : 14.04.2009 Pazarlama : 14.10.2010	AKDENİZ İNŞ. VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.	810.000.000,00	38,50
İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 1.ETAP KONUT İNŞAATLARI'NIN GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE YAPIMI VE SATIŞI İŞİ	216.407,33	1568	07.12.2004	24.12.2004	İmalat : 20.07.2009 Pazarlama : 20.07.2010	SOYAK İNŞ. VE TİC. A.Ş. - SOYAK YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ORT. GİRŞ.	215.000.000,00	24,00
İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE KONUT İNŞAATLARI NIN GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE YAPIMI VE SATIŞI İŞİ	49.751,00	284	13.04.2005	27.04.2005	İmalat : 27.09.2008 Pazar : 27.03.2009	TAŞYAPI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş.	105.000.000,00	55,00
İSTANBUL İKİTELLİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	192.493,19	936	27.06.2005	15.07.2005	İmalat : 15.12.2008 Pazarlama : 15.12.2009	MEHMET ÇELİK - TEK ÇELİK İÇ VE DIŞ TİC. İNŞ. SAN. A.Ş. - HTM MİMARLIK MÜH.İNŞ.VE TİC. LTD.ŞTİ.ORT.GRŞ.	270.000.000,00	41,50
İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE MİMARİNASAN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	117.196,00	660	22.08.2005	29.08.2005	Konutlar İmalat : 14.02.2008 Pazarlama : 14.02.2009 Okul İmalat : 24.06.2006	EMAY İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş.	120.000.000,00	35,10
İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 2.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	115.191,00	752	21.12.2005	06.01.2006	İmalat : 02.10.2008 Pazarlama : 02.10.2009	BOZOĞLU İNŞ. TAAH. VE TİC. LTD. ŞTİ.	260.000.000,00	32,88
İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	98.055,00	536	19.12.2005	06.01.2006	İmalat : 23.06.2008 Pazarlama : 23.06.2009	ALBAYRAK TUR. SEY. İNŞ. TİC. A.Ş.	175.000.000,00	38,58
TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY KAPAKLI 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	46.097,00	204	02.02.2006	21.02.2006	İmalat : 11.10.2007 Pazarlama : 10.10.2008	AA GRUP İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. (HONA İNŞ.SAN.A.Ş.)	33.000.000,00	30,50
İSTANBUL ATAŞEHİR 2425 PARSELDEKİ HİSSENİN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	94.228,65	675	10.03.2006	28.03.2006	İfraz : 31.12.2007 İmalat : 18.06.2010 Pazar : 18.06.2011	CENGİZ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	227.700.000,00	47,00
İSTANBUL BAHÇEŞEHİR ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	79.491,59	954	21.03.2006	07.04.2006	İmalat : 06.09.2009 Pazarlama : 06.09.2010	KUZU TOPLU KONUT İNŞAAT LTD.	215.902.440,00	41,00 (45,92)
İSTANBUL BAHÇEŞEHİR İSPARTAKULE 3. BÖLGE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	188.959,87	1023	03.08.2006	17.08.2006	İmalat : 02.02.2009 Pazarlama : 02.02.2010	TULIP Gayrimenkul Geliş. ve Yat. San. ve Tic. A.Ş. - FMS Mim. Danış. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. - MERTKAN İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. - İLÇİ İnş. San. ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	415.800.000,00	35,00
İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KÜÇÜKKÖY ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	326.472,50	2658	11.05.2007	25.05.2007	İmalat : 05.09.2010 Pazarlama : 05.09.2011	ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. - ÖZTAŞ İNŞ. VE TAAH. İŞLERİ TİC. LTD. ŞTİ. - DOĞU İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ORTAK GİRİŞİMİ	620.000.000,00	30,00
KOCAELİ KÖRFEZ TÜTÜNÇİFTLİĞİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	438.542,99	3500	09.07.2007	25.07.2007	İmalat : 1300 GÜN Pazarlama : 365 GÜN	Emlak Pazarlama İnş. Prj. Yönetimi ve Tic. A.Ş.	437.500.000,00	16,00
İSTANBUL ÜSKÜDAR BURHANİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	60.000,00	500	22.08.2007	07.09.2007	İmalat : 05.09.2011 Pazarlama : 04.09.2012	GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş.	275.400.000,00	50,00
	4.225.208,02	25.921					5.721.420.296,62	

2. KİK'e göre ihalesi yapılan işler:

İŞİN ADI	İNŞAAT ALANI (RUHSAT) M2	İŞİN KAPSAMI				FİRMA ADI	SÖZLEŞME BEDELİ (YTL)
		KONUT SAYISI	SÖZLEŞME TARİHİ	YER TESLİM / İŞİN BAŞLANGIÇ TARİHİ	İŞİN BİTİM TARİHİ		
KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ KONUT, VİLLA, 24 DERSLİKLİ İLKÖĞRETİM OKULU İNŞAATLARI VE CAMİİ SUBASMAN İNŞAATI İLE ADA İÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İKMAL İŞİ	138.721,00	804	11.09.2007	13.09.2007	06.12.2008	ÖZMAŞ MÜTEAHHİTLİK VE TİCARET A.Ş.	39.561.000,00
İSTANBUL SİLİVRİ SELİMPAŞA KONUT, ÇARŞI VE SOSYAL TESİS İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİNE AİT	150.967,00	820	19.07.2007	01.08.2007	20.07.2009	AA GRUP İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	69.691.629,75
	289.688,00	1.624					109.252.629,75

D) SATIŞ ve KİRALAMA FAALİYETLERİ

1- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projelerdeki Satışlar

Sıra No	Projenin Adı	Projedeki Konut+ Ticaret Sayısı	Satışa Sunulan Konut+Ticaret Adedi	Toplam Satış Gerçekleşen Konut+Ticaret Adedi	2007 Yılında Satış Gerçekleşen Konut+Tic.
1	ATAŞEHİR RESİDENCE	187	187	187	1
2	KENTPLUS PROJESİ	2078	2078	2078	33
3	UPHILL COURT PROJESİ	1754	1754	1664	476
4	MY WORLD PROJESİ	3645	3269	2460	996
5	İDEALİSTKENT PROJESİ	896	896	490	247
6	SOYAK MAVİŞEHİR PROJESİ	1.568	1.568	1133	235
7	NOVUS RESİDENCE PROJESİ	285	248	31	28
8	MİSTANBUL PROJESİ	937	745	375	104
9	KENTPLUS MİMARŞİNAN PROJESİ	667	665	159	53
10	BOZOĞLU MAVİŞEHİR EVLERİ	750	320	95	57
11	ALBAYRAK MAVİŞEHİR	538	538	111	56
12	DREAMCITY PROJESİ	274	215	20	14
13	Avrupa Konutları	2698	812	686	533
14	Ispartakule	5973	1982	1280	1249
15	Körfezkent	3550	840	222	102
Genel Toplam		26056	16117	10991	4184

2- Diğer Satış ve Kiralama Faaliyetleri

2.1. Konut Satışları:

- Şirketimizce Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilen toplam 820 adetlik Silivri "Selimpaşa Emlak Konutları " projesinde **53** adet konut satışı yapılmıştır.
- Şirketimizce Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilen 752 konut ve 52 villa olmak üzere toplam 804 adetlik Lüleburgaz'daki "BURGAZKENT" projesinde, **64** konut satışı gerçekleşmiştir.

2.2. Arsa Satışları: İstanbul- Kadıköy 89.400 m2 lik arsanın, İstanbul Beylikdüzü 6.371m2lik arsanın, Tekirdağ - Kapaklı 7.643m2 lik arsanın, İstanbul- Zeytinburnu 46.280 m2 lik ve 15.500 m2 lik arsaların satışı gerçekleşmiştir.

2.3. Ticari Ünite Satışları: Şirketimiz portföyünde bulunan 90 adet ticari ünitenin satışı gerçekleşmiştir.

2.4. Kiralama işlemleri: 2007 yılı itibari ile toplam kirada olan ticari ünite sayısı 78 iken, yıl sonu itibari ile şirketimizin elinde kalan kiralanacak ve satılabilecek toplam 92 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

E) TANITIM VE REKLAM FAALİYETİ:

	Tarih	Yer	Organizasyon Adı
1.	09.01.2007	İstanbul Swissotel	Deneyim Paylaşımı Konferansı
2.	21-22 Nisan 2007	İstanbul Hilton	A Plus Gayrimenkul ve Finans Hizmetleri Fuarı
3.	21-24 Nisan 2007	Ankara Atatürk Kültür Merkezi	Emlak Yatırım Gayrimenkul ve İnşaat Günleri Fuarı
4.	25-26 Nisan 2007	İstanbul Swissotel	Gayrimenkul Zirvesi 7
5.	10-11 Mayıs 2007	İstanbul Swissotel	Forum İstanbul
6.	23-25 Mayıs 2007	İstanbul Üniversitesi	İnşaat Günleri
7.	31 Ağustos-2 Eylül 2007	Lütfi Kıdar Kongre ve Sergi Sarayı	HABEV- Her Aileye Bir Ev Fuarı
8.	08-09 Ekim 2007	Yıldız Teknik Üniversitesi	İstanbul Buluşmaları
9.	12-13 Kasım 2007	İstanbul Swissotel	Forum İstanbul Sonbahar Konferansı
10.	06-08 2007 Kasım 2007	İspanya Barcelona	Barcelona Meeting Point
11.	5-6 Aralık 2007	İstanbul Swissotel	Active Academy 5. Uluslararası Finans Zirvesi

F) DİĞER FAALİYETLERİMİZ

- 2007 yılı içerisinde konut ve işyeri olmak üzere toplam 2116 bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır.
- Proje geliştirilen arsalarımız üzerinde 12082 bağımsız bölümün kat irtifakı tapusu alınmıştır.
- Proje geliştirilen ve teslimleri tamamlanan Yıldızkent 1.2.3 Etap ile Ataşehir Residence Projelerinde 1347 adet bağımsız bölümün kat mülkiyeti kurulmuştur.
- Konut Edindirme Yardımı Hesaplarının Tasfiyesi için kanun taslağı hazırlık çalışmalarına şirketimizde iştirak etmiştir.

SONUÇ :

Şirketimiz, ana sözleşmesinde yazılı amaçlarına uygun olarak 2007 yılında etkin bir şekilde çalışmalarına devam ederek 946.629.815,12 YTL. sı dönem kar'ı elde etmiştir.

2007 yılı karar, çalışma ve hesaplarımızla ilgili olarak Yönetim Kurulu'nun ibrasını sayın ortaklarımızın görüşlerine sunarız.

**Saygılarımızla,
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Vedat DEMİRÖZ
Yönetim Kurulu Üyesi

Ertan YETİM
Yönetim Kurulu Başkan V.