

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

Tablo Tarihi: 30.09.2010

(TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROFİLERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR		Veri ve Özellikleri	Alan M ²	Alın Tarihi**	Alan Maliyeti***	Alan Ekspertiz Tarihi****	Alan Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri*****	Portföy Değeri*****	Toplam Port. Değ. Oran	Sigorta Değeri*****
ARSALAR VE ARAZİLER					3.062.046.460,50		3.133.865.926,55		4.618.948.802,00	4.618.948.802,00	67%	-
BALI KUYUMCU'DA 91 ADET ARAZİ ¹		Ankara Balı Kuyumcu Yeni Mahalle'de bulunan 91 adet parsel	1.919.107,39	26.10.2006	272.976.259,40	17.10.2006	279.846.994,00	30.06.2010	303.540.000,00	303.540.000,00	4%	-
UMRANIYE'DE 5 ADET ARSA (1 Parselde Umraniye 1. Etap) ²		İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi, 3317/2 parsel, 3318/1 parsel ile 3321/1 parsel ve 3317/1 parseller ekspertiz tarihini mitekip satılmıştır	111.600,54	01.11.2005	59.783.063,26	11.10.2005	137.570.000,00	30.06.2010	251.930.000,00	251.930.000,00	4%	-
CORLU'DA 12 ADET ARSA		Tekirdağ Çorlu Kazimiye, 2557/1 parsel, 2558/1 parsel, 2559/1 parsel, 2562/1 ve 2 parseller, 2564/2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parseller ile 2560/2 parsel	102.001,51	24.03.2006	15.412.844,30	24.01.2006	12.876.780,00	30.06.2010	24.453.000,00	24.453.000,00	0%	-
BAŞAKŞEHİR'DE 24 ADET ARSA ³		İstanbul Başakşehir İkitelli'de 21 adet parsel, Dereköy'de 541/1 parsel ile Kayabaşı'da 533/3 ile 536/3 parseller	288.413,91	01.10.2007 - 01.02.2010	240.609.743,72	20.11.2009	240.530.837,30	30.06.2010	278.955.000,00	278.955.000,00	4%	-
KARŞIYAKA'DA 19 ADET PARSEL ⁴		İzmir Karşıyaka Semikler mahallesi Üyükent Bölgesi'nde bulunan 19 adet parsel (12 parsel ihale edilmmiştir ekspertiz tarihini mitekip ihale edilmmiştir)	341.642,00	31.05.2000	202.085.506,20	-	-	30.06.2010	344.565.000,00	344.565.000,00	5%	-
UMURBEY MAHALLESİNDE ARSA ⁵		İzmir Konak Umurbey, 3169/236 parsel	6.810,00	31.05.2000	733.873,20	-	-	30.06.2010	10.900.000,00	10.900.000,00	0%	-
CERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA		Tekirdağ Çerkezköy Kapaklı'da bulunan 17 adet parsel	371.235,69	09.12.2005	8.247.941,97	24.10.2005	44.729.534,25	30.06.2010	81.979.000,00	81.979.000,00	1%	-
YARIMCA'DA 12 ADET PARSEL ⁶		Kocaeli Körfez Yenikent mahallesi Yarımcı mevkinde bulunan 12 adet parsel (2 parsel ekspertiz tarihini mitekip satılmıştır)	198.432,94	25.02.2008	24.142.870,58	29.11.2007	56.490.677,00	30.06.2010	50.458.654,00	50.458.654,00	1%	-
FIRIZKÖY İSPARTAKULE'DE 10 ADET ARSA		İstanbul Avcılar İspartakule Fırızköy Mahallesi, 493/8, 493/9, 499/4, 500/1, 500/2, 502/1, 508/4, 514/1, 523/1 ve 524/2 parsel	239.915,45	01.06.2007	275.911.075,55	29.03.2007	299.660.000,00	30.06.2010	232.190.000,00	232.190.000,00	3%	-
KÜÇÜKÇEKMECE'DE 6 ADET ARSA (5 Parselde Halkalı 4. Etap) ⁷		İstanbul Küçükçekmece Halkalı, 800/11, 12/083, 1/686, 1/687, 1/688 ve 1/689 parsel	292.534,51	16.08.2007-30.09.2010	237.901.890,74	14.08.2007, 05.04.2010	236.403.000,00	30.06.2010	310.304.000,00	310.304.000,00	5%	-
SULTANGAZI'DE 3 ADET ARSA (Sultangazi Hahipler İçişer Gelişim Projesi) ⁸		İstanbul Sultangazi Hahipler Köyü, 1562/2, 3 ve 9 parsel	218.607,13	19.09.2008	351.665.405,04	22.08.2008	360.835.000,00	30.09.2010	370.890.000,00	370.890.000,00	5%	-
BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ'DE 2 ADET ARSA (My World Europe) ⁹		İstanbul Başakşehir İkitelli Mahallesi, 941/1 ve 942/1 parsel	198.476,20	01.10.2007	175.949.594,88	21.09.2007	115.116.196,00	30.06.2010	232.510.000,00	232.510.000,00	3%	-
SULTANBEYLİ'DE 9 ADET ARAZİ		İstanbul Sultanbeyli Maltepedi'de Battalgazi Mahallesi, 7405/1, 7406/1, 7407/1, 7410/1, 7411/1, 7412/2 ve 3, 7418/1 ve 7419/1 parsel	56.938,80	13.03.2007	17.337.867,65	16.03.2007	18.900.325,00	30.06.2010	17.810.000,00	17.810.000,00	0%	-
GÜZELLER'DE 35 ADET PARSEL		Kocaeli Gebze Güzeller mevkinde bulunan 35 adet parsel	190.601,52	21.03.2007	45.095.481,43	14.03.2007	67.486.260,00	30.06.2010	48.205.000,00	48.205.000,00	1%	-
FIRIZKÖY İSPARTAKULE'DE 5 ADET ARSA (İspartakule'de 5 Farklı Gelişim Projesi) ¹⁰		İstanbul Avcılar Fırızköy mahallesi, 527/1, 531/1, 543/1, 525/2 ve 545/2 parsel	166.040,93	01.06.2009	99.443.013,71	14.12.2009	162.772.000,00	30.06.2010	166.810.000,00	166.810.000,00	2%	-
ESKİ LİKÖR FABRİKASI ARAZİSİ (Şişli Dikilitaş Lüküs Fabrikası) ¹¹		İstanbul Şişli Mecidiyeköy, Eski Tekel Lüküs Fabrikası Arazisi 1199/230 parsel	22.059,51	11.02.2008	230.092.250,00	06.02.2008	237.485.823,00	30.06.2010	255.430.000,00	255.430.000,00	4%	-
İZMİR KARŞIYAKA'DA 2 ADET ARSA (TÜRKERLER PROJESİ) (Mavişehir 4. Etap) ¹²		İzmir Karşıyaka Semikler mahallesi, Mavişehir 4. Etap, 26032/1 ve 25259/4 parsel ile 9803/2 parsel	45.248,93	31.05.2000	45.352.000,91	29.11.2007	43.005.000,00	30.06.2010	98.285.000,00	98.285.000,00	1%	-
HALKALI'DA 3 ADET ARSA (Halkalı 1. Etap ve Halkalı 3. Etap) ¹³		İstanbul Küçükçekmece Halkalı mahallesi, 648/2, 478/6 ve 844/1 parsel	128.320,61	02.12.2009	109.081.276,07	01.12.2009	119.665.000,00	30.06.2010	160.324.000,00	160.324.000,00	2%	-
ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA (Ataşehir Değir 2. Etap) ¹⁴		İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Ataşehir Üyükent Projesi, Değir Bölgesi 3386/1 parsel	99.108,08	31.05.2000	72.585.569,09	-	-	30.06.2010	430.130.000,00	430.130.000,00	6%	-
ÇİĞLİ'DE 1 ADET ARSA (Modern Mavişehir) ¹⁵		İzmir Çiğli Büyük Çiğli mahallesi, 22453/1 parsel	20.955,00	05.12.2007	23.951.565,00	29.11.2007	23.050.000,00	30.06.2010	40.760.000,00	40.760.000,00	1%	-
ATAŞEHİR'DE 4 ADET ARSA		İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Ataşehir Üyükent Projesi, Batı Bölgesi, 3334/5, 3384/4, 3385/2 ve 3385/5 parsel	17.911,79	31.05.2000	7.131.240,58	-	-	30.06.2010	2.915.148,00	2.915.148,00	0%	-
AYAZAĞA'DA 1 ADET ARAZİ ¹⁶		İstanbul Şişli Ayazağa Mahallesi, 1/145 parsel	322.750,00	30.09.2010	540.410.000,00	24.06.2010	584.177.500,00	30.09.2010	800.420.000,00	800.420.000,00	12%	-
TUZLA AYDINTEPEDİ'DE 1 ADET ARSA ¹⁷		İstanbul Tuzla Aydıntepe mahallesi, G22B-11C-2C-3B/4458 parsel	372.309,61	04.10.2010	-	01.12.2009	93.265.000,00	30.09.2010	96.510.000,00	96.510.000,00	1%	-
ESKİDAR BURHANİYE ARSA ¹⁸		İstanbul Eskişehir Burhaniye mahallesi, 1326/56 parsel	4.015,78	27.08.2010	6.146.127,22	07.12.2006	6.802.688,02	30.09.2010	8.675.000,00	8.675.000,00	0%	-
BİNALAR					226.893.658,04		358.195.771,49		391.023.743,00	391.023.743,00	6%	237.300.001,78
CORLU'DA 2 ADET TİCARİ ÜNİTE		Tekirdağ Çorlu Esentepe mahallesi, 1474/2 Parsel'de bulunan 2 adet ticari ünite	1.612,00	31.05.2000	1.400.236,68	-	-	30.06.2010	395.000,00	395.000,00	0%	946.757,00
KENT PLUS MİMARİSİNAN SİTESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER		İstanbul Büyükçekmece Bahçelievler mahallesi, Kent Plus Mimarisanan Sitesi'nde bağımsız bölümler	17.412,46	04.05.2007, 09.05.2007, 14.05.2007	19.400.490,44	31.12.2008	19.400.495,44	30.06.2010	25.805.000,00	25.805.000,00	0%	14.988.911,00
CERKEZKÖY DREAM CITY 4. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER		Tekirdağ Çerkezköy Kapaklı İnönü mahallesinde bağımsız bölümler	11.371,85	25.12.2008	10.230.200,00	30.04.2009	10.230.200,00	30.06.2010	10.950.743,00	10.950.743,00	0%	8.758.849,00
KÖRFEZKENT KONUTLARI 1. ETAPTA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER		Kocaeli Körfez Yarımcı köyü, Körfezkent Konutları 1. Etap'ta bağımsız bölümler	228,68	09.03.2009	158.395,05	24.06.2009	158.395,05	30.06.2010	197.000,00	197.000,00	0%	130.690,00
DİAMOND BLOKLARI - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)		İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Üyükent Projesi, Batı Bölgesi, 3353/1 parselde yer alan bağımsız bölümler	3.578,40	30.12.2008	6.057.720,00	25.06.2010	6.057.720,00	30.06.2010	11.103.000,00	11.103.000,00	0%	3.416.588,00
ANDROMEDA BLOKLARI - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)		İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Üyükent Projesi, Batı Bölgesi, 3339/4 parselde yer alan bağımsız bölümler	3.149,00	21.12.2009	7.606.100,00	25.06.2010	7.606.100,00	30.06.2010	13.186.000,00	13.186.000,00	0%	2.943.900,00
STARLAND BLOKLARI - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)		İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Üyükent Projesi, Batı Bölgesi, 3357/3 parselde yer alan bağımsız bölümler	1.492,44	21.12.2009	2.860.836,00	25.06.2010	2.860.836,00	30.06.2010	3.692.000,00	3.692.000,00	0%	1.422.855,80
EQUINOX BLOKLARI - BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (My World Projesi)		İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy, Üyükent Projesi, Batı Bölgesi, 3361/1 parselde yer alan bağımsız bölümler	1.434,27	21.12.2009	658.025,00	25.06.2010	658.025,00	30.06.2010	3.625.000,00	3.625.000,00	0%	1.368.943,55
MİSİTANIL'DA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER		İstanbul Başakşehir İkitelli mahallesi, 1296/2, 1297/6 ve 1300/2 parselde yer alan bağımsız bölümler	27.575,25	01.04.2009, 27.05.2010	59.478.000,00	28.06.2010	59.478.000,00	30.06.2010	65.417.000,00	65.417.000,00	1%	16.368.654,37
ATAŞEHİR'DE 64 ADET TİCARİ ÜNİTE ¹⁹		İstanbul Ataşehir, Ataşehir Üyükent Projesi, ofis, iş yeri ve sosyal tesis olarak kullanılan 64 adet ticari ünite	6.750,37	31.05.2000	12.236.582,73	-	-	30.06.2010	23.818.000,00	23.818.000,00	0%	14.146.477,65
KARŞIYAKA SOSYAL TESİS ²⁰		İzmir Karşıyaka Atakent, Can Atakent Tesisleri, 9846/1 ve 9850/3 parselde bulunan yüzme havuzu ve idare binası	2.087,00	31.05.2000	7.079.344,76	-	-	30.06.2010	7.325.000,00	7.325.000,00	0%	1.018.126,00
KEÇİÖREN'DE BİR ADET BİNA		Ankara Keçiören Pınarbaşı mahallesi, 4071/34 parselde yer alan bağ evi	161,00	31.05.2000	29.145,45	-	-	30.06.2010	510.000,00	510.000,00	0%	81.378,00
BURGAKZENT'TE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER		Kırklareli Lüleburgaz Kurtuluş mahallesi, Burgazkent Konutları Projesi'nde bağımsız bölümler	91.716,70	18.03.2010, 30.03.2010	19.659.134,15	22.12.2009	77.664.000,00	30.06.2010	62.840.000,00	62.840.000,00	1%	64.963.636,66
SİLİVRİ SELLİMPAŞA EMLAK KONUTLARI		İstanbul Silivri Sellimpaşa Mahallesi, Silivri Sellimpaşa Emlak Konutları, 675/1 parselde bağımsız bölümler	23.399,53	15.06.2010	18.598.447,78	14.01.2010	112.641.000,00	30.06.2010	93.242.000,00	93.242.000,00	1%	69.691.729,75
MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ		İzmir Karşıyaka Semikler mahallesi, Mavişehir Pelikan Sitesi'nde 285 adet bağımsız bölüm	28.529,88	03.06.2009	61.441.000,00	14.11.2008	61.441.000,00	30.06.2010	68.918.000,00	68.918.000,00	1%	37.052.505,00
PROJELER					786.374.910,52		947.200.289,51		1.789.327.894,00	1.731.394.601,38	25%	1.120.166.062,00
ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ ²¹		İstanbul Alemdağ Çekmeköy Nispetiye mahallesi, 526/1, 2, 3, 4 ve 527/1 parsel	86.047,00	04.09.2009	53.073.051,98	07.04.2009	58.655.000,00	30.06.2010	97.490.000,00	97.490.000,00	1%	93.610.067,00
ESKİDAR BURHANİYE PROJESİ ²²		İstanbul Eskişehir Burhaniye mahallesi, 1326/60 ve 61 parsel	52.619,61	27.08.2010	80.533.997,78	07.12.2006	89.137.051,97	30.09.2010	143.400.000,00	158.397.594,05	2%	-
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. VE 2. ETAP PROJESİ ²³		İstanbul Tuzla Aydıntepe mahallesi'nde 8890/1, 8891/1 ve 4331 parsel	134.620,72	30.09.2010	40.737.105,20	05.04.2010	40.300.000,00	30.09.2010	50.803.000,00	50.803.000,00	1%	-
KUZU SPRADON QUARTZ ²⁴		İstanbul Başakşehir Bahçeşehir 2. Kısım, 217/1, 561/1, 563/1 ve 564/1 de parsel	52.994,39	24.10.2007, 25.01.2008, 01.12.2008	76.420.425,00	11.10.2005	53.038.000,00	30.06.2010	203.250.000,00	125.793.916,19	2%	71.731.466,00
TOWERLAND A BLOK PROJESİ ²⁵		My Towerland Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy mahallesi, 2445/2 parsel ve 2446/2 parsel	19.405,69	22.01.2010	20.231.580,64	08.09.2005	10.588.890,44	30.06.2010	92.395.000,00	194.102.261,07	3%	232.700.000,00
TOWERLAND SKYTOWERS PROJESİ ²⁶		My Towerland Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy mahallesi, 3382/1 parsel	18.827,17	20.07.2009	19.628.439,30	08.09.2005	11.291.785,30	30.06.2010	92.200.000,00	-	0%	-
VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3333 Ada) ²⁷		Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy mahallesi, 3333/3 parsel	21.767,98	27.03.2009	13.354.211,37	27.02.2008	54.419.950,00	30.06.2010	91.850.000,00	-	5%	-
VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3346 Ada) ²⁸		Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy mahallesi, 3346/1 parsel	22.509,72	31.12.2009	16.365.773,08	27.02.2008	58.974.300,00	30.06.2010	73.230.000,00	-	0%	-
VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3347 Ada) ²⁹		Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy mahallesi, 3347/1 parsel	22.574,76	23.12.2009	15.661.627,15	27.02.2008	56.436.900,00	30.06.2010	79.240.000,00	-	0%	-
VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3349 Ada) ³⁰		Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy mahallesi, 3349/1 parsel	4.216,65	27.03.2009	2.925.373,33	27.02.2008	4.638.315,00	30.06.2010	5.655.000,00	369.050.265,28	0%	264.500.000,00
VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3328 Ada) ³¹		Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy mahallesi, 3328/5 parsel	11.397,22	18.02.2010	9.821.220,96	27.02.2008	31.910.000,00	30.06.2010	37.320.000,00	-	0%	-
VARYAP MERIDIAN PROJESİ (3348 Ada) ³²		Varyap Meridian Projesi, İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy mahallesi, 3348/1 parsel	9.198,46	18.02.2010	6.381.589,48	27.02.2008	10.118.306,00	30.06.2010	10.200.000,00	-	0%	-
İSPARTAKULE'DE 3 ADET ARSADA YER ALAN KONUT PROJESİ ³³		Talıp Türkaz Projesi, İstanbul Başakşehir Fırızköy mahallesi, 520/2, 521/1 ve 522/3 parsel	116.483,35	22.08.2007, 03.09.2008	70.606.305,00	23.06.2010	115.400.000,00	30.06.2010	143.920.000,00	143.920.000,0		

DİPNOTLAR

Gayrimenkuller Hakkında Genel Dipnotlar

Şirket'in 30.09.2010 tarihli portföy tablosunun hazırlanmasında uluslararası finansal raporlama standartlarına (UFRS) çerçevesinde hazırlanmış olan mali tablolar esas alınmıştır.

Şirket'in 30.09.2010 tarihli portföy tablosunda ve dipnotlarda belirtilen "satılmış" veya "satılmıştır" ifadesi, Şirket tarafından gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin ilgili bağimsız bölümün alıcısı ile akdedilmiş olması ve ilgili bağimsız bölüme ilişkin faturanın Şirket tarafından kesilmiş olmasını ifade etmektedir.

(*) "Binalar" bölümünde arsa alanı, Şirket tarafından satılmamış olan bağimsız bölümlerin toplam alanıdır. "Arsalar" bölümünde, taşınmazı oluşturan parsellerin toplam yüzölçümünü ve "Projeler" bölümünde ise projelerin geliştirildiği alanın toplam yüzölçümünü yansıtmaktadır. Herhangi bir taşınmaz üzerinde Şirket'in paylı mülkiyeti olması halinde, taşınmaz alanı olarak Emlak Konut hissesine düşen kısım yansıtılmaktadır.

(**) "Arsalar" bölümünde Şirket'e aynı sermaye vaz'ı yoluyla Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.' den gelen taşınmazların alış tarihi 31.05.2000 olarak gösterilmiş olup, bu taşınmazlar Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına döndüğünden önce Şirket'in mülkiyetine geçmiştir. Bunun yanında arsalar bölümünde alış tarihi olarak, Şirket'in muhasebe kayıtları ve alış maliyeti kalemiyle uyum sağlanması açısından, tapu devir tarihleri yerine, ilgili taşınmazın Şirket'in muhasebe kayıtlarına girdiği tarih esas alınmıştır. Binalar bölümünde alış tarihi olarak, taşınmazların yapı kullanma izin belgesi alma tarihleri, projeler kısmında ise taşınmazların yapı ruhsatlarının daha sonradan tadilat onayı şeklinde ise, ilgili yapı ruhsatında bulunan ve tadilata temel teşkil eden "ilk yapı ruhsatı tarihi" esas alınmıştır. Şirket'e aynı sermaye olarak bina gelmiş olması halinde, bunların yapı kullanma izin belgesi tarihleri yerine, aynı sermaye vaz'ı tarihi olan 31.05.2000 tarihi belirtilmiştir.

(***) Alış maliyeti her bir taşınmaz kalemi için Şirket muhasebe kayıtlarındaki 30.09.2010 tarihli kayıtlı defter değerini yansıtmaktadır. "Projeler" bölümünde bulunan taşınmazlar için alış maliyeti olarak projenin üzerinde geliştirildiği arsanın kayıtlı defter değeri girmiştir.

(****) "Arsalar" bölümüne ilişkin alış ekspertiz değeri ve tarihi olarak, arsanın Şirket tarafından alınması sürecinde alış fiyatının tespit edilmesi için hazırlanmış olan ekspertiz değeri ve tarihi belirtilmiştir. "Binalar" bölümünde ise yükleniciler ile paylaşımlı müteakip Şirket'e kalan bağimsız bölümlerin ekspertiz değeri ve tarihi olarak, bu paylaşma temel alınan ekspertiz tarihi ve değeri belirtilmiştir. "Arsalar" ve "Binalar" bölümlerinde Şirket'e aynı sermaye vaz'ı yoluyla Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.' den gelen taşınmazların değeri mahkeme tarafından atanmış bilirkişiler tarafından belirlenmiştir. "Projeler" bölümünde arsaların proje geliştirilmesi amacıyla yapılan ihaleye temel alınan değer belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen ekspertiz tarihi ve değeri belirtilmiştir.

(***** Ekspertiz değeri "Projeler" bölümünde projenin mevcut durum değeri olmakla beraber projenin tamamlanması halindeki değeri dipnotlarda belirtilmiştir. Mevcut durum değeri ise, ekspertiz tarihi itibarıyla arsanın son tarihli ekspertiz değeri ile arsanın üzerinde yapılan tüm inşaat giderlerinin toplamından oluşmaktadır. Ancak projenin tamamlanması durumundaki toplam proje değeri hesaplanırken yüklenici ile imzalanan sözleşme kapsamında sadece Şirket hissesine düşen değer dikkate alınmıştır. Bu sebeple, özellikle tamamlama oranı yüksek olan projelerde, mevcut durum değeri, projenin tamamlanması durumunda Şirket hissesine düşen toplam proje değerinden yüksek olabilmektedir.

(***** "Arsalar" bölümünde değerlemeye konu olan arsa veya arazinin portföy değerinin hesaplanmasında ilgili arsa veya arazinin ekspertiz değeri dikkate alınmıştır. "Binalar" bölümünde bulunan taşınmazların portföy değerlerinin hesaplanmasında, Şirket tarafından henüz satış yapılmamış bağimsız bölümlerin toplam değerleri dikkate alınmıştır. "Projeler" bölümünde bulunan portföy değerlerinin hesaplanmasında 3 yöntem kullanılmıştır. Öncelikle gelir paylaşımı yöntemi ile ihale edilmiş olan projelerde, ÜFE / TÜFE'ye göre güncellenmiş asgari şirket payı toplam geliri portföy değeri olarak belirtilmiş olup, bu husus ilgili projenin dipnotunda belirtilmiştir. Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerde ise arsanın son tarihli ekspertiz değeri ile arsanın üzerinde yapılan tüm inşaat giderlerinin toplamından oluşan değer portföy değeri olarak belirtilmiştir. Geçici kabulleri yapılmış olup da, henüz yapı kullanma izin belgelerinin alınmamış olması sebebiyle veya kat mülkiyetine geçilmemesi sebebiyle portföy tablosunun "Projeler" bölümünde bulunan projelerde ise (Novus Residence Projesi, Tekirdağ Çorlu Ergene Vadisi Projesi ve Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi) henüz satış yapılmamış olan bağimsız bölmlerin toplam ekspertiz değerleri belirtilmiştir.

(***** Sigorta poliçeleri genellikle bir yıl geçer olmak üzere yapılmakta olup, zeyilname vastasıyla süresi uzatılmaktadır. "Binalar" bölümünde sigorta bedeli, poliçe tarihinde Şirket tarafından ilgili kaleme ilişkin tapusu Şirket'te bulunan tüm bağimsız bölümleri kapsamaktadır, zira tapuların henüz devredilmesi sebebiyle risk Şirket üzerinde olmaktadır. "Binalar" bölümünde sigorta değeri olarak ilgili bağimsız bölümlere ilişkin olarak yangın sigortası değerleri belirtilmiş olup, yangın halinin yanında sel baskını, yıldırım çarpması, terör ve halk hareketleri gibi haller de yangın sigortası kapsamında bulunmaktadır "Binalar" bölümüne ilişkin olarak DASK sigortalarının sigorta bedellerinin raporlanmasında 1 Nisan 2010 tarih ve 27539 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2010 Yılı Yayı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"de belirtilen metrekare bazında yayının birim maliyetleri esas alınmıştır. Silivri Selimpaşa Emlak Konutları'nda bulunan bağimsız bölümlere ilişkin DASK sigortası 10.11.2010 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır olup, Kasım 2010 ayı içerisinde sigortalar yapılacaktır.

"Binalar" bölümünde Şirket tarafından satılmış olup, tapuların henüz devredilmemiş bağimsız bölümlerin ekspertiz değerleri portföy tablosunda gösterilmemiştir. Ekspertiz tarihi olan, 30.06.2010 tarihi itibarıyla tüm bağimsız bölümleri satılmış olup, ancak henüz tapusu konut alıcısına devredilmeyen bağimsız bölümlerin bulunduğu Büyüçekmece'de 2 adet Ticari Ünite ile My World Projesi kapsamındaki Highpark Blokları, Moontown Blokları ve Suncity Bloklar'nın gayrimenkul değerleme çalışmaları yapılmış olup, tapular devredilmemiş bağimsız bölümlerin ekspertiz değerleri sırasıyla 2.161.000 TL (Büyüçekmece'de 2 adet Ticari Ünite), 2.115.000 TL (Highpark Blokları), 33.361.000 TL (Moontown Blokları) ve 14.242.000 TL (Suncity Bloklar) olarak tespit edilmiştir. Ancak bu bağimsız bölümlerin gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri imzalanmış ve faturalarının kesilmiş olması sebebiyle Şirket'te kayıtlı maliyetleri bulunmamaktadır ve bu sebeple portföy tablosunda gösterilmemiştir.

Şirket'in 30.09.2010 tarihli portföy tablosu ile portföy tablosunun dipnotlarında verilen bütün ekspertiz değerleri KDV hariç değerlerdir. 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alımı 150 metrekareye kadar olan konut satışlarında %, net alımı 150 metrekarenin üstünde olan konut satışlarıyla iş yeri ve diğer tüm gayrimenkullerin satışlarında ise %18 KDV oranı uygulanacaktır.

"Arsalar" Bölümü Hakkında Dipnotlar

- 91 parselden oluşan bu arsaya ilişkin revizyon imar planı 06.09.2010 tarihinde asıyca çıkarılmış olup 07.10.2010 tarihinde askıdan indirilmiştir. 30 günlük askı süresi içerisinde askıdaki plana herhangi bir itiraz gelmemesi durumunda plan askıdan indirildiği gün kesinleşmiş sayılmakta olup, imar planlarının askıdan inmesini takiben 60 günlük süre içerisinde imar planlarının iptali istemiyle dava açılabilir.
- 5 parselden oluşan bu arsada bulunan 3322/1 sayılı parsel ile 3317/1 sayılı parsel 05.08.2010 tarihinde gerçekleştirilen ihale kapsamında satılmıştır. 3317/5 sayılı parsel (3317/2 sayılı parselin 09.08.2010 tarihinde ifraz işleme tabi olması ile yaratılan parsel) gelir paylaşımı projesi olarak ihale edilmiş olup Emlak Pazarlama İnşaat ve Yeni Sarp İnşaat'tan oluşan ortak girişim ile 61.500.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden 10.08.2010 tarihinde "Ümraniye 1. Etap Projesi" için sözleşme akdedilmiştir.
- 24 parselden oluşan bu arsada İstanbul Başakşehir Kayabaşı'da bulunan 533/3 sayılı parsel gelir paylaşımı projesi kapsamında ihale edilmiş olup Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi ile 32.000.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Kayabaşı 1. Etap" projesinin geliştirilmesi için 10.08.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Taşınmazı oluşturan parseller çeşitli zamanlarda itkisap edilmiş olup, bu taşınmazın oluşturan ilk parsel ve son parselin itkisap tarihleri "alış tarihi" olarak gösterilmiştir.
- 19 parselden oluşan bu arsaya kapsayan ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 03.09.2010 tarihinde asıyca çıkarılan 1/5000 ölçekli plan 04.10.2010 tarihinde askıdan indirilmiştir. Bunu takiben ilçe belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli plan ve sonrasında parselasyon çalışması yapılacaktır. 30 günlük askı süresi içerisinde askıdaki plana herhangi bir itiraz gelmemesi durumunda plan askıdan indirildiği gün kesinleşmiş sayılmakta olup, imar planlarının askıdan inmesini takiben 60 günlük süre içerisinde imar planlarının iptali istemiyle dava açılabilir. Bunun yansıra 19 parselden oluşan bu arsada bulunan 12 adet parsel 04.10.2010 tarihli ihale sonucunda çeşitli gerekçe ve tüzel kişilere satılmış olup, ihale sonucu ve satış işlemleri Şirket'in Genel Müdürlük makamı tarafından 18.10.2010 tarihinde onaylanmıştır.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 16.07.2010 tarih ve 01916 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanmıştır. Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı 17.08.2010 günü asıyca çıkmış olup, 17.09.2010 günü askıdan indirilmiştir. İlçe belediye meclisinin 1/1000 ölçekli plan üzerinde çalışmaları sürmektedir.
- Kocaeli Körfez Yenikent mahallesi Yarımcı mevkisinde bulunan 12 adet parselden 1925/3 (1925/1 parselden imar uygulaması sonucu oluşan ve ekspertiz değeri 6.014.926 TL olan parsel) ve 1929/2 (ekspertiz değeri 554.805 TL) parseller satılmış olup, satış işleminde konu olan parseller alış maliyeti kaleminden düşülmüş olup, ekspertiz değerleri ise portföy değeri kaleminden de indirilmiştir.
- Bu arsanın 683, 686, 687, 688 ve 689 sayılı parselleri üzerinde gelir paylaşımı esas çerçevesinde proje geliştirilmesi amacıyla 22.07.2010 tarihinde Artay İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile 264.000.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Halkalı 4. Etap Projesi" sözleşmesi akdedilmiştir. Bu taşınmazın 800/11 parseli 16.08.2007 tarihinde, 683, 686, 687, 688 ve 689 sayılı parsellerin imar uygulamasına konu olmasını müteakip oluşan taşınmaz ise 30.09.2010 tarihinde TOKİ'den devralınmıştır. Bu sebeple alış tarihi ve alış ekspertiz tarihi kalemlerinde iki farklı tarih bulunmaktadır.
- Bu arsa gelir paylaşımı esas çerçevesinde proje geliştirilmesi amacıyla ihale edilmiş olup Ege Yapı Limited Şirketi, Arıcon İnşaat ve Emlak Pazarlama'dan oluşan ortak girişim ile 29.09.2010 tarihinde 424.000.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Sultangazi Habipler İstoç" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir.
- Bu arsa gelir paylaşımı esas çerçevesinde ihale edilmiş olup, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 228.018.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "My World Europe" projesinin geliştirilmesi için 19.02.2010 tarihinde sözleşme akdedilmiştir. My World Europe projesine ilişkin yapı ruhsatı 01.09.2010 tarihinde alınmıştır ve inşaatna başlanmıştır. Ancak ekspertiz tarihi olan 30.06.2010 tarihinde henüz inşaat ruhsatı bulunmadığı için bu taşınmazlar portföy tablosunda "Arsalar" bölümünde gösterilmiştir.
- 5 parselden oluşan bu arsa üzerinde gelir paylaşımı esas çerçevesinde geliştirilmiş olan 5 farklı proje bulunmaktadır. Bunlar İspartakule 1. Etap 3. Bölüm (Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fidelity İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 1.939.590,14 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden), İspartakule 1. Etap 4. Bölüm (Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., Fidelity İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Öztaş İnşaat ve Taahhüt İşleri Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 6.006.419 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden) ve İspartakule 2. Etap 4. Bölüm (Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile 5.739.289 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden) projeleridir. Ekspertiz tarihi itibarıyla Firtözçü İnşaat'ile İspartakule'de 5 Adet Arsa'yı oluşturan parsellere ilişkin yapı ruhsatları alınmamış olması nedeniyle bu parseller portföy tablosunun "Arsalar" bölümünde gösterilmiştir. Ekspertiz tarihini müteakip İspartakule 2. Etap 3. Bölüm projesine ilişkin yapı ruhsatı 13.07.2010 tarihinde ve İspartakule 1. Etap 3. Bölüm projesine ilişkin yapı ruhsatı 12.08.2010 tarihinde alınmıştır.
11. Bu arsa gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup, Asyoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Limited Şirketi, Ofon İnşaat Turizm ve Yatırım Sanayi Ticaret Anonim Şirketi, Meydanbey İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi, Omak İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret Limited Şirketi ve Viatrans Gayrimenkul Geliştirme Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından oluşturulan ortak girişim ile 16.09.2008 tarihinde 415.750.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Şişli Dikilitaş Likör Fabrikası" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. İstanbul 1. İdare Mahkemesi 21.06.2006 tarih ve 2005/1416 esas sayılı kararı ile Özeleştirme İdaresi'nin bu taşınmazı ilişkin hazırlamış olduğu planlar için yürütmeyi durdurma kararı almıştır. Bunun üzerine 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarında değişiklikler yapılmış, ancak bu kez değişikliklerin iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle Şişli Belediyesi ve TOKİ aleyhine TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından dava açılmıştır. Açılan dava sonucunda İstanbul 10. İdare Mahkemesi; 24.07.2009 tarih, 2008/1058 esas sayılı karar ile yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir. Karara Şişli Belediyesi tarafından yapılmış olan itiraz; İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nin 2010/1320 YD tiraz no'lu ve 24.02.2010 günlü kararı ile reddedilmiştir. Davaların son duruma göre; 10. İdare Mahkemesi; 24.07.2009 gün, 2008/1058 esas sayılı karar ile yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir ve halihazırda parsel üzerinde inşaat uygulaması yapılamamaktadır. Yeni imar planının yürürlüğe girmesini müteakip yapı ruhsatları alınacak ve projenin inşaatına başlanacaktır.
12. Bu arsa gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup, Türkler İnşaat Turizm Madencilik Enerji Üretim Ticaret ve Sanayi A.Ş., Durmaz İnşaat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi ve İzka İnşaat Taahhüt Mühendislik Limited Şirketi tarafından oluşturulan ortak girişim ile 26.11.2008 tarihinde 64.000.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "İzmir Mavişehir 4. Etap" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Bu sözleşme 3 parsel için akdedilmiş olup, aynı adreste bulunan 9803/2 sayılı parsel için 20.05.2010 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır ve diğer parseller için de ruhsat ve proje bayırukları yapılmıştır. Toplam 1.702,37 metrekarelik bir alandan oluşan 9803/2 parselin portföy tablosu tarihinde inşaat ruhsatı bulunup "Proje" olarak değerlendirilmesine rağmen, yekesnaklık sağlanması açısından bu parsel de tek bir kalem olarak "Arsalar'da değerlendirilmiştir. Arsa alanı, ekspertiz değeri ve portföy değeri rakamlarına, 9803/2 parselin bilgileri de eklenmiştir. Bunun yanında 26032/1 parselin mülkiyeti Şirket'e aynı sermaye vaz'ı yoluyla Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.' den 31.05.2000 tarihinde geçmiştir. Alış ekspertiz tarihi, alış ekspertiz değeri, alış tarihi ve alış maliyeti yalnızca 25259/4 parsel için belirtilmiştir.
13. Bu taşınmaz oluşturan parseller ile ilgili olarak ekspertiz tarihi itibarıyla gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş iki farklı proje bulunmaktadır. 648/2 parsel ile ilgili olarak Şua İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile 04.05.2010 tarihinde 56.000.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Halkalı 1. Etap" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Diğer 2 parsel (478/6 ve 844/1 parseller) ile ilgili olarak ise Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 05.05.2010 tarihinde 102.312.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Halkalı 3. Etap" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir.
14. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup Varyap Varlıbaşları Yapı San. Ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. ve GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından oluşturulan ortak girişim ile 15.04.2010 tarihinde 500.971.500 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Ataşehir Doğu 2. Etap" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir.
15. Bu arsa gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup, Gergül Yapı Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Gergül İnşaat Muteahhittlik Abdulkadir Gülekin tarafından oluşturulan bir ortak girişim ile 17.02.2010 tarihinde 27.001.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Modern Mavişehir" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir.
16. TOKİ'nin yapmış olduğu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar 18.08.2010 tarihinde askıdan indirilmiştir. 30 günlük askı süresi içerisinde askıdaki plana herhangi bir itiraz gelmemesi durumunda plan askıdan indirildiği gün kesinleşmiş sayılmakta olup, imar planlarının askıdan inmesini takiben 60 günlük süre içerisinde imar planlarının iptali istemiyle dava açılabilir. Bu çerçevede bu süre içerisinde imar planlarına İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde 01.11.2010 tarihinde açılan davayla söz konusu planların yürütmeyi durdurma talepli olarak iptali istenmiştir. Bu parselle ilişkin 29.09.2010 tarihinde ikinci tur ihalesi gerçekleştirilmiş olup, en yüksek teklif 1.203.232.110 TL'lik şirket payı toplam geliri ile Metal Yapı Konut Petrol Gıda Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Özüm Petrol Ürün Sanayi Ticaret Ltd. Şti., Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hizmetleri Ticaret A.Ş., Nasa İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş., ve Taşçılar Madencilik Turizm Yapı Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.' den oluşan ortak girişim tarafından verilmiştir. İhale sonucu 01.10.2010 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır ve sözleşme imzalanması için Genel Müdürlüğe yetki verilmiştir ve 18.10.2010 tarihinde ortak girişim inşaat sözleşmesini imzalaması için dave edilmiştir. Ancak ihaleyi kazanan Ortak Girişim, 4 Kasım 2010 tarihinde gönderdiği yazıyla Şişli Ayazaga arsasına ilişkin imar planlarına karşı olarak İstanbul 1. İdari Mahkemesi nezdinde 1 Kasım 2010 tarihinde açılan davayla söz konusu planların yürütmeyi durdurma talepli olarak iptalının istendiğini Şirket'e bildirmiştir. Ortak girişim ayrıca projenin zamanlaması veya gerçekleştirilebilirliği üzerinde bir etkisi olabilecek imar planı hakkındaki iptal davası sebebiyle Şirket'ten gelir paylaşımı ve inşaat sözleşmesini imzalamak için belirlenmiş 4 Kasım tarihine ilave ek süre talebinde bulunmuştur. Bu talebin Şirket tarafından uygun bulunmadığı ve teklif alma şartnamesinin ilgili hükümleri çerçevesinde işlem yapılacağı hususu 05.11.2010 tarihinde ortak girişime bildirilmiştir. İhale şartnamesi çerçevesinde 29.09.2010 tarihli ihalede en iyi teklifi veren Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 10.11.2010 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalamasını için dave edilmiştir

17. 4110 sayılı parsel, 2981 sayılı Kanunun 10(c) maddesinin uygulamasına sonucunda 26.08.2009 tarihinde tapuya Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. Arsanın ifraz işlemi sonrasında 4458 sayılı parsel oluşmuş olup 23.09.2010 tarih ve 10652 yevmiye numarası ile tapuya işlenmiştir. 4458 sayılı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'nden 30.09.2010 tarih ve 10963 yevmiye no ile, idareler arası mal devir işlemi ile TOKİ'ye geçmiştir. Taşınmazın mülkiyeti TOKİ'de iken 04.10.2010 tarihinde Şirket'e geçmiştir. Şirket muhasebe kayıtlarına 04.10.2010 tarihinde giren bu taşınmazın kayıtlı değeri 30.09.2010 itibarıyla bulunmadığından, portföy tablosunda "alış maliyeti" gösterilememiştir. İmar uygulamasına konu olan 4110 parsel için TOKİ'ye ilgili protokol çerçevesinde ödenmiş olan 92.000.000 TL ise 30.09.2010 tarihinde "Alacaklar" kalemi altında görülmekle birlikte, bu tarifle portföy tablosuna taşınmazın ekspertiz değerinin eklenmesi sebebiyle, 92.000.000 TL'lik bedel, aşağıda bulunan "Alacaklar" kaleminden mahsup edilmiştir. 4458 parselde bulunan taşınmazın kayıtlı değeri halihazırda 95.636.538,52 TL'dir.

18. Üsküdar Burhaniye'de bulunan 6 parsel ile imar uygulaması 20.07.2010 tarihinde yapılmıştır ve daha önce 6 adet parselden oluşan bu taşınmaz, 3 parselde ayrılmıştır. İmar uygulaması sonucunda 4.015,78 metrekarelik bir alan üzerinde bulunan ve imar planında yönetici merkez alan olarak belirlenen 1326/56 parsel ise 22 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklanan "Üsküdar Burhaniye" projesi kapsamında bulunmayıp Şirket tarafından satışa çıkarılmıştır ve bu taşınmaz "Arsalar" altında gösterilmektedir. 30.09.2010 tarihi itibarıyla Şirket mizanlarında Üsküdar Burhaniye'de bulunan arsa tek bir kalem olarak 86.680.125 TL'lik kayıtlı değer ile izlenmektedir. 01.10.2010 tarihi itibarıyla kayıtlı değerler arsa metrekareleri göz önünde bulundurularak 3 parselde dağıtılmıştır. 1327/56 parselde bulunan taşınmazın kayıtlı değeri 6.146.127,22 TL, 1326/60 ve 61 sayılı parsellerde bulunan taşınmazların kayıtlı değeri toplam 80.533.997,78 TL olmuştur. 3 parselin kayıtlı değerinin toplamı, 30.09.2010 tarihli mizanda bulunan tek kalem ile aynıdır ve toplam değeri değiştirmeyecek bir hareket olması sebebiyle 01.10.2010 tarihinde yapılmış olan bu dağıtım portföy tablosuna yansıtılmıştır.

"Binalar" Bölümü Hakkında Dipnotlar

19. Değerleme raporu uyarınca onaylı mimari projeye aykırı olarak tadilat yapılp kullanıldığı tespit edilen 36 adet ticari üniteye ilişkin ruhsat tadilat başvurusu Ataşehir Belediyesi'ne 05.10.2010 tarihinde yapılmıştır.

20 Şirket Yönetim Kurulu tarafından değerlendirme raporu uyarınca portföye alınmasında sakınca görülen bu taşınmazın satılması hususunda 29.09.2010 tarihinde karar alınmıştır. Bu doğrultuda 11.11.2010 tarihinde açık artırma usulü ile ihale yapılmıştır.

"Projeler" Bölümü Hakkında Dipnotlar

- Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projenin tamamlanması halinde proje değeri 203.290.000 TL'dir.
- Bu arsanın tamamı gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup, 22.08.2007 tarihinde, o tarihteki imar planı ve tapu kayıtlarına uygun olarak, GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ile 137.700.000 TL asgari şirket payı toplam geliri üzerinden "Üsküdar Burhaniye" projesinin geliştirilmesi için sözleşme akdedilmiştir. Bu parsellere ilişkin imar uygulaması 20.07.2010 tarihinde yapılmıştır ve daha önce 6 adet parselden oluşan bu taşınmaz, 3 parselde ayrılmıştır. Yeni oluşan parsellerden, 49.598,69 metrekarelik bir alan üzerinde bulunan ve imar planında konut alanı olarak belirlenen 1326/60 parsel ile ilişkin yapı ruhsatı 23.07.2010 tarihinde alınmıştır ve inşaat başlamıştır. Bu sebeple ekspertiz tarihi olan 30.09.2010 tarihinde bu parselde ilişkin inşaat ruhsatı bulunmadığı ve bu taşınmaz portföy tablosunda "Projeler" altında verilmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 11.06.2008 tarih ve 1249 sayı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği aleyhine TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi tarafından, İstanbul 8. İdari Mahkemesi'nin 2009/47 esas sayılı dosyasıyla açılan davada, 17.09.2009 tarihli yürütme kararı ile 22.08.2007 tarihinde GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. ile sözleşme yapılmış olmasına rağmen 2010 yılına dek parseller üzerinde imar uygulama yapılması imkânı olmamıştır. İmar uygulaması sonucunda 4.015,78 metrekarelik bir alan üzerinde bulunan ve imar planında yönetici merkez alan olarak belirlenen 1326/56 parsel ise "Üsküdar Burhaniye" projesi kapsamında bulunmayıp satışa çıkarılmıştır ve bu taşınmaz "Arsalar" altında gösterilmektedir. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 1.44.925.000 TL'dir.
- Bu taşınmazı oluşturan parseller Tuzla Emlak Konutları 1. ve 2. Etap Projeleri olarak 12.10.2010 ve 20.10.2010 tarihlerinde kamu ihale kanunu hükümleri uyarınca ihale edilmiştir. 01.11.2010 tarihinde Genel Müdürlük tarafından Tuzla Emlak Konutları 1. Etap projesi ile ilgili olarak 12.10.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olan ihalenin iptal edilmesi ve KİK kapsamı çerçevesinde sosyal donatılar ile birlikte ihalenin tekrar yapılmasına karar verilmiştir. 02.11.2010 tarihinde ise Genel Müdürlük tarafından Tuzla Emlak Konutları 2. Etap projesi ile ilgili olarak 20.10.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olan ihalenin ekonomik açıdan en avantajlı teklifi veren Özülkü İnşaat Mühendislik Mimarlık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Maksen Yapı İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nden oluşan iş ortaklığına ihale edilmesine karar verilmiştir. Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek olan projelerin tamamlanması halinde toplam değeri 337.185.000 TL'dir. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin inşaatının başlamamış olması sebebiyle, taşınmaz herhangi bir sigorta kapsamında bulunmamaktadır. İnşaatın başlamasını takiben taşınmaz all-risk sigortası ile sigorta kapsamına alınacaktır.
- Proje kapsamında bulunan 667 adet bağimsız bölüm 143.804.787,71 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur. Bu proje gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup 21.03.2006 tarihinde Gürbüz İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme akdedilmiştir. Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti. 23.08.2007 tarihli protokol ile projenin yüklenimini devralmıştır. Sözleşme uyarınca asgari şirket payı toplam geliri 99.142.400,45 TL olarak belirlenmiştir. ÜFE / TÜFE'ye göre şirket payı toplam geliri 125.793.916,19 TL olup, portföy değeri olarak bu meblağ esas alınmıştır. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 113.270.000 TL'dir.
- 2446/2 parselde bulunan ve toplam 1.750,48 metrekare arsa alanına sahip taşınmaz, halihazırda My Towerland projesinin satış ofisi olarak kullanılmakta olup, daha sonra üzerinde yine My Towerland projesi kapsamında ticari nitelikli bağimsız bölümlerden oluşan bir proje geliştirilecektir. Halihazırda bu parselin inşaat ruhsatı bulunmaması sebebiyle, ekspertiz tarihinde 2446/2 parselde bulunan taşınmaz "Arsalar" bölümünde değerlendirilmesine rağmen, yekesnaklık sağlanması açısından, bu taşınmaz aynı sözleşme kapsamındaki My Towerland projesi kalemi altında değerlendirilmiş olup, arsa metrekaresi ve ekspertiz değeri rakamlarına 2446/2 parselin değerleri de eklenmiştir. 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 9 adet bağimsız bölüm 3.511.160 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur, ancak parsel üzerinde inşaat devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulamamıştır. Bu proje gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 10.03.2006 tarihinde sözleşme akdedilmiş ve asgari şirket payı toplam geliri 107.019.000 TL olarak belirlenmiştir. ÜFE / TÜFE'ye göre şirket payı toplam geliri 194.102.261,07 TL olup, portföy değeri olarak bu meblağ esas alınmıştır. 2446/2 sayılı parselde sözleşmede belirlenen asgari şirket payı toplam geliriye düşen değeri 97.305.000 TL'dir.
- 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 280 adet bağimsız bölüm 104.001.788 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur. My Towerland Projesi kapsamında geliştirilmekte olup 25 numaralı dipnotta belirtilen sözleşme dahilindedir. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 71.210.000 TL'dir.
- 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 289 adet bağimsız bölüm 123.720.627,80 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur. Bu proje gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup, Varyap Varlıbaşları Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. ile 02.06.2008 tarihinde sözleşme akdedilmiş olup asgari şirket payı toplam geliri 338.189.000 TL olarak belirlenmiştir. ÜFE / TÜFE'ye göre şirket payı toplam geliri 369.050.265,28 olup, portföy değeri olarak bu meblağ esas alınmıştır. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 81.660.000 TL'dir.
- 27 numaralı dipnotta belirtilen sözleşme kapsamında geliştirilmekte olan Varyap Meridian projesini oluşturan parseldir. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 96.145.000 TL'dir.
- 27 numaralı dipnotta belirtilen sözleşme kapsamında geliştirilmekte olan Varyap Meridian projesini oluşturan parseldir. 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 193 adet bağimsız bölüm 89.325.000,00 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 90.640.000 TL'dir.
- 27 numaralı dipnotta belirtilen sözleşme kapsamında geliştirilmekte olan Varyap Meridian projesini oluşturan parseldir. 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 24 adet bağimsız bölüm 9.578.326,63 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 6.760.000 TL'dir.
- 27 numaralı dipnotta belirtilen sözleşme kapsamında geliştirilmekte olan Varyap Meridian projesini oluşturan parseldir. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 60.325.000 TL'dir.
- 32.27 numaralı dipnotta belirtilen sözleşme kapsamında geliştirilmekte olan Varyap Meridian projesini oluşturan parseldir. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 15.825.000 TL'dir.
- Tulup Turkuaz projesine ilişkin olarak, Doğu İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Precast Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Üstünlü Yapı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından oluşturulan ortak girişim ile 1 Eylül 2010 tarihinde projenin geliştirilmesi için bir gelir paylaşım ve inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Taşınmazı ilişkin olarak daha önce yapılmış olan sözleşmenin feshedilmiş olması sebebiyle, ekspertiz tarihinde taşınmaz üzerinde proje geliştirecek yükleniciler belirlenmemiş olup, bu dipnotta babadöllen yükleniciler ile ekspertiz tarihinden sonra, 1 Eylül 2010 tarihinde, sözleşme akdedilmiştir. Ayrıca sözleşme kapsamında "izin belgesi" olarak değerlendirilen yer tesliminin henüz yapılmamış olması sebebiyle, portföy değeri olarak ÜFE / TÜFE'ye göre güncellenmiş asgari şirket payı toplam geliri yerine ekspertiz değeri belirtilmiştir. Daha önce bu projeye ilişkin olarak 03.08.2006 tarihinde Tulup Turkuaz, FMS Mimarlık, Merkan İnşaat ve İci İnşaat'tan oluşan ortak girişim ile sözleşme imzalanmış olup, projenin %10,17'lik kısmı bu ortak girişim tarafından tamamlanmıştır. Ancak ortak girişim tarafından tamamlanmış olan inşaat 18.05.2010 tarihinde sözleşme kapsamında planın seviyenin çok altında olması ve bu sebeple de inşaatı zamanında bitiremeyeceğinin öngörülmesi sebebiyle projenin inşaatı durdurulmuştur. Bu husus hukuki uyuşmazlığın sonucu olarak ekspertiz tarihinde projenin tamamlanma durumuna göre mevcut arsaların ve üzerindeki inşai yatırımların (projenin tamamlanmış olan %10,17'lik bölümünün değeri) toplam değeri belirtilmiştir. Daha önce projenin %10,17'lik kısmının inşaatı tamamlanmış olmasına rağmen, ekspertiz tarihi itibarıyla bu projenin inşaatı durdurulmuştur. 1 Eylül 2010 tarihinde akdedilen sözleşme çerçevesinde Doğu İnşaat, Precast Beton ve Üstünlü Yapı'dan oluşan ortak girişim henüz projenin geri kalan kısmının inşaatına başlamamıştır. Daha önce 03.08.2006 tarihinde imzalanan sözleşmeyi müteakip Tulup Turkuaz, FMS Mimarlık, Merkan İnşaat ve İci İnşaat'tan oluşan ortak girişim tarafından Şirket'in lehdar olduğu 133.000.000 TL kapsamında "all-risk sigortası" yaptırılmış olup, bu sigorta 01.01.2012 tarihine kadar geçerlidir. Ancak, yeni yüklenici tarafından yapılacak inşaatın başlamasını takiben taşınmaz all-risk sigortası ile sigorta kapsamına alınacaktır.
- 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 531 adet bağimsız bölüm 13.394.628,71 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur. Bu proje gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup İhlas Holding A.Ş. ve İhlas Yapı Turizm ve Sağlık A.Ş. ortak girişimi ile 14.01.2009 tarihinde sözleşme akdedilmiş olup, asgari şirket payı toplam geliri 48.750.000,09 TL olarak belirlenmiştir. ÜFE / TÜFE'ye göre şirket payı toplam geliri 52.547.877,07 TL olup, portföy değeri olarak bu meblağ esas alınmıştır. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 29.750.000 TL'dir.
35. 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 531 adet bağimsız bölüm 74.600.198,02 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur, ancak projede kat irtifakı henüz kurulamamıştır. Bu proje gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiştir. Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile 11.06.2009 tarihinde sözleşme akdedilmiş olup, asgari şirket payı toplam geliri (arsa sahipleri payı toplam geliri ile asgari şirket payı toplam geliri toplamı) 24.662.878,35 TL olarak belirlenmiştir. ÜFE / TÜFE'ye göre asgari şirket payı toplam geliri 26.049.181,41 TL olup, portföy değeri olarak bu meblağ esas alınmıştır. Projeje konu olan 546/3 parsel, Şirket tarafından 30.11.2005 tarihli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olan 13 parselin İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulaması sonrasında oluşturulmuş yeni bir parseldir. İmar uygulaması sonucunda, yeni oluşturulmuş bir parselde ilişkin alış ve alış ekspertiz değeri verilememektedir. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 33.000.000 TL'dir.

36. 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 112 adet bağımsız bölüm 26.750.495,05 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur ancak projede kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Bu proje gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup İhlas Holding, İhlas Yayın Holding ve İhlas Pazarlama A.Ş. ortak girişimi ile 14.10.2009 tarihinde sözleşme akdedilmiş olup, asgari şirket payı toplam geliri (arsa sahipleri payı toplam geliri ile asgari şirket payı toplam geliri toplamı) 38.664.619,53 TL olarak belirlenmiştir. ÜFE / TÜFE'ye göre asgari şirket payı toplam geliri 39.073.682,13 TL olup, portföy değeri olarak bu meblağ esas alınmıştır. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 46.400.000 TL'dir.

37. Bu proje gelir paylaşımı modeli çerçevesinde ihale edilmiş olup 11.06.2009 tarihinde Emlak Pazarlama, Fidelius ve Örtaz İnşaat ile sözleşme akdedilmiştir. Daha sonra 25.12.2009 tarihinde Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Gün-Er İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi'den oluşan ortak girişim ile devir protokolu imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında asgari şirket payı toplam geliri (arsa sahipleri payı toplam geliri ile asgari şirket payı toplam geliri toplamı) 22.886.325,85 TL olarak belirlenmiştir. ÜFE / TÜFE'ye göre asgari şirket payı toplam geliri 23.094.481,42 TL olup, portföy değeri olarak bu meblağ esas alınmıştır. Gelir paylaşımı modeli çerçevesinde geliştirilen projenin tamamlanması halinde Şirket hissesine düşen değeri 27.300.000 TL'dir.

38. Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projenin tamamlanması halinde proje değeri 81.395.000 TL'dir.

39. Halihazırda taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla yapılmış bir ihale veya imzalanmış bir sözleşme bulunmamaktadır. Değerleme raporunda, ekspertiz değeri olarak proje değerinin mevcut emsal hakkının tamamının kullanılmamış olması sebebiyle olası proje değeri olan 1.106.000 TL olarak takdir edilmiştir. 3.685 metrekare yüzölçümlü ve 1,50 emsalli arsanın emsale dahil inşaat alanı hakkı 5.527,50 metrekare iken mevcut durumda alınmış olan yapı ruhsatı 3.356 metrekare kapalı alan için alınmıştır ve portföy değeri bu mevcut yapı ruhsatına göre belirlenmiştir. Söz konusu kapalı alan farkından dolayı olası proje değeri ile mevcut durum değeri arasında fark oluşmuştur. Ekspertiz tarihi itibarıyla projenin inşaatının başlamamış olması sebebiyle, taşınmaz herhangi bir sigorta kapsamında bulunmamaktadır. İnşaatın başlamasını takiben taşınmaz all-risk sigortası ile sigorta kapsamına alınacaktır.

40. My World Projesi sözleşmesi kapsamında geliştirilmektedir. 11.06.2010 tarihinde satılmamış bağımsız üniteler yüklenici Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş ile Şirket arasında paylaşılmıştır. Yapı kullanım izin belgesi alınmamış olması sebebiyle "Projeler" bölümünde bulunmaktadır. Alış ekspertiz tarihi ve alış ekspertiz değeri olarak, 11.06.2010 tarihli paylaşma temel alınan ekspertiz tarihi ve değeri esas alınmıştır.

41. Bu projeye ilişkin geçici kabullerin yapılmış olmasına rağmen yapı kullanma izin belgelerinin henüz alınmamış olması sebebiyle, "Projeler" bölümünde bulunmaktadır. Söz konusu proje 1.372 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla bu bağımsız bölümlerin 301 tanesinin satışı tapu devri ile gerçekleşmiştir. 1071 adet bağımsız bölümün mülkiyeti halen Şirket üzerindedir. Söz konusu projenin portföy değerinin hesaplanmasında, projenin bir bölümünün tamamlanmış olması sebebiyle bu bölümler "Bina" olarak değerlendirilmiş olup, diğer kısım ise "proje" gibi değerlendirilmiştir. Proje olarak değerlemeye konu olan bölüme ÜFE / TÜFE'ye göre şirket payı toplam geliri 27.572.855,44 TL'dir (ÜFE / TÜFE'ye göre şirket payı toplam geliri değerlerinin hesaplanmasında "Binalar" bölümünde bulunan taşınmazlar gibi değerlendirilip bağımsız bölüm olarak değeri tespit edilmiş olan 325 adet bağımsız bölümün ekspertiz değeri düşülmüştür). Yüklenici ile yapılmış olan ek protokol uyarınca, 365 adet bağımsız bölümün gelirlerinin tamamı Şirket hissesine dahil edilmiş olup, 30 Haziran 2010 tarihine kadar bu bağımsız bölümlerden toplam 40 adet bağımsız bölüm gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur. "Binalar" olarak değerlendirilmiş olan bu bölüme ilişkin ise henüz satılmamış olan 325 adet bağımsız bölümün ekspertiz değeri 34.061.593,37 TL takdir edilmiştir ve böylece söz konusu projenin toplam portföy değeri 61.634.448,81 TL olarak hesaplanmıştır

42. Novus Residence Projesine ilişkin geçici kabullerin yapılmış olmasına ve yapı kullanma izin belgelerinin de alınmış olmasına rağmen, ekspertiz tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde sadece kat irtifakı kurulmuştur. Bağımsız bölümlerin ekspertiz tarihi itibarıyla kat mülkiyetinin tesis edilmemesi sebebi ile bu bağımsız bölümler portföy tablosunun "Projeler" bölümünde bulunmaktadır. Bu projeye ilişkin olarak, 30.06.2010 tarihinden önce 22 adet bağımsız bölüm toplam 13.154.052 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur.

43. 30.06.2010 tarihinden önce proje kapsamında bulunan 33 adet bağımsız bölüm 9.604.068,00 TL bedel üzerinden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu olmuştur. Kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projenin tamamlanması halinde proje değeri 169.125.000 TL'dir.

44. Bu projeye ilişkin geçici kabullerin yapılmış olmasına rağmen, yapı kullanma izin belgelerinin henüz alınmamış olması sebebiyle, "Projeler" bölümünde yer almaktadır.

45. Bu projeye ilişkin geçici kabullerin yapılmış olmasına rağmen, yapı kullanma izin belgelerinin henüz alınmamış olması sebebiyle, "Projeler" bölümünde yer almaktadır.

46. 63.243 metrekarelik arsa alanına sahip olan bir parsel üzerinde Gebze Emlak Konutları 1. Etap Projesinin kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmesi için Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi ile 23.07.2010 tarihinde; 93.181 metrekarelik 4 parsel üzerinde ise Gebze Emlak Konutları 2. Etap Projesinin kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilmesi için Yeni Sarp İnşaat Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Turizm İthalat İhracat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi ile 26.08.2010 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. 12.08.2010 tarihinde Gebze Emlak Konutları 1. ve 2. Etap projelerinde konutların satışa sunulması hakkında yönetim kurulu kararı alınmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla Gebze Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin all risk sigortası yaptırılmış olup, sigorta değeri olarak bu meblağ belirtilmiştir.

İSTIRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti					Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
-								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
...									
Tahvil ve Bonolar								0	0%
...									
Yatırım Fonları								0	0%
...									
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								37.566	0%
Vakıflar Bankası	STERLIN		36.538,16					36.538	0%
Vakıflar Bankası	EURO		1.027,57					1.028	0%
Vadeli TL Mevduat*								143.559.771	2%
Vakıflar Bankası Kalkülye Finansmarket	TL	30.09.10	61.709.290,94		5,00%	01.10.10		61.709.291	1%
Ziraat Bankası Ataşehir Şubesi	TL	30.09.10	456.965,50		5,00%	01.10.10		456.966	0%
Ziraat Bankası Üsküdar Şubesi	TL	30.09.10	3.600.000,00		5,00%	01.10.10		3.600.000	0%
Vakıflar Bankası Ataşehir Konut Şubesi	TL	30.09.10	10.405.641,95		5,00%	01.10.10		10.405.642	0%
Halk Bankası Caddetoprağı Şubesi	TL	30.09.10	15.432.839,24		5,00%	01.10.10		15.432.839	0%
Ziraat Bankası Anadolu Kurumsal Şubesi	TL	30.09.10	1.848.183,99		5,00%	01.10.10		1.848.184	0%
Vakıflar Bankası Kalkülye Finansmarket	TL	17.09.10	50.000.000,00		6,00%	08.10.10		50.106.849	1%
(*) Şirketimiz bankalar hesabı içerisinde vadeli mevduat olarak görünen 28.544.699,94 TL, hissatı paylaşımlı proje yüklenicilerine ait olup, bu hesaplara tahakkuk ettirilen faizlerden yüklenicilere ödenmektedir.									
Ters Repo								0	0%
...									
Borsa Para Piyasası								0	0%
...									
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...									
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								143.597.336,67	2%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			143.490.487,35					6.884.964.483,05	100%
HAZİR DEĞERLER *								154.344.953,80	
ALACAKLAR **								673.871.445,65	
DİĞER AKTİFLER ***								496.180.092,89	
BORÇLAR								3.437.325.015,39	
NET AKTİF DEĞER								4.772.035.960,00	
PAY SAYISI								187.500.000.000,00	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								2,55	
ORTAK. HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORT. FİYATI								0,00	

(*) Portföy tablosundaki ekspertiz değerleri taşınmazın ekspertiz tarihi itibarıyla satış yapılmayan bölümlerine ait değerlerdir. 01.07.2010-30.09.2010 tarihi arasında satış yapılan bölümlerden elde edilen hazır değer tutarı olan 14.490.425,12 TL "Hazır Değerler" kaleminden topluca indirilmiştir.

(**) Portföy tablosundaki ekspertiz değerleri taşınmazın ekspertiz tarihi itibarıyla satış yapılmayan gayrimenkullere ait değerlerdir. 01.07.2010-30.09.2010 tarihi arasında satış yapılan gayrimenkullerden henüz vadesi gelmemiş alacak tutarı olan 49.587.755,92 TL "Alacaklar" kaleminden indirilmiştir.

(***) Şirket aktifinde bulunmakta hifkise, 24 adet gayrimenkul portföy tablosunun "Gayrimenkuller" bölümünde gösterilmektedir olup, bu gayrimenkullere ilişkin kayıtlı değer toplamı olan 99.256.896,28 TL "Diğer Aktifler" kalemine ilave edilmiştir. "Diğer Aktifler" bölümünde kayıtlı değerleri gösterilmekte olan bu gayrimenkullere ilişkin olarak detaylı bilgi Emlak Konut Halka Arz İzahname'sinin 3.4.5.4. sayılı bölümünde verilmektedir.

DİĞER BİLGİLER							
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları*							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
EMLAK KONUT İZMİR KARŞIYAKA MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ	33.450.000,00	-	-	-	-	-	
ALEMDAĞ EMLAK KONUT PROJESİ	21.530.315,46	37.444.026,88	34.635.724,87	-	-	-	
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ	16.109.845,01	27.775.594,84	11.665.749,83	-	-	-	
GEÇİZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ	11.588.523,00	30.130.161,00	4.635.410,00	-	-	-	
GEÇİZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ	10.325.586,00	27.534.896,00	27.534.896,00	3.441.862,00	-	-	
(*) Şirket'in gelir paylaşımı modeli esas çerçevesinde geliştirdiği projelerde herhangi bir ödeme yapılmamaktadır. Gelir paylaşımı esas çerçevesinde geliştirilen projelerde her türlü gider yükleniciler tarafından karşılanmaktadır. Burada bulunan açıklamalar, portföy tablosunun "Projeler" bölümünde gösterilen ve kamu ihale kanunu modeli çerçevesinde geliştirilen projelerin ödeme planlarına ilişkindir.							
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :							
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)		Kredi Tutarı	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Ziraat Bankası A.Ş.	TL	179.438,35		179.438	-	0	Vergi ödemeleri için kullanılan ay sonlarında 1 günlük 0 (Sıfır) faizli nakit yönetimi kredisinden oluşmaktadır.
Hazine Müsteşarlığı	TL	1.259.000,00		1.259.000,00	7 yıl	Değişken Faiz	Faiz ödemenin yapılacağı aydan bir önceki aydaki Hazine Müsteşarlığı'nın borçlandığı skontolu DİBS'terin ortalama bileşik faiz oranıdır. KEY hak sahiplerine yapılan ödemelerin finansmanı için alınmıştır.
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :		*Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar* Emlak Konut Halka Arz İzahname'sinin 3.4.1. ve 3.4.13. sayılı bölümlerinde verilmektedir.					
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :							

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ				
1. %50 Kontrolü				
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL EYALİ HAKLAR			6.741.367.146	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI			0	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)			6.741.367.146	98%
D) İSTİRAKLER			0	98%
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI			143.597.337	
F) İSTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)			143.597.337	2%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			6.884.964.483	
2. Mevduat Kontrolü				
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat			37.566	
B) Vadeli TL Mevduat			143.559.771	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat			143.597.337	2%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			6.884.964.483	
3. İştirak Sınırı Kontrolü				
A) ... A.Ş.			0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			6.884.964.483	
4. Anıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü				
	Ahş Tarihi*	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri
Karşıyaka'da 19 adet parsel**	31.05.2000	30.09.2010	EVET	344.565.000
Ümrübey Mahallesi'nde arsa	31.05.2000	30.09.2010	EVET	10.900.000
Ataşehir'de 1 adet arsa (Ataşehir Doğu 2. Etap)***	31.05.2000	30.09.2010	EVET	430.130.000
Ataşehir'de 4 adet arsa	31.05.2000	30.09.2010	EVET	2.915.148
Karşıyaka'da 2 adet arsa (Türkerler Projesi) (Mavişehir 4. Etap)****	31.05.2000	30.09.2010	EVET	94.995.000
Towerland A Blok Projesi'nde bulunan 2446/2 parsel*****	31.05.2000	30.09.2010	EVET	9.595.000
Beş Yıl Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				893.100.148
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				6.884.964.483
(*) Şirket'e aynı sermaye vaz'ı yoluyla Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.' den gelen taşınmazların alış tarihi 31.05.2000 olarak gösterilmiştir ve bu taşınmazlar Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümünden önce Şirket'in mülkiyetine geçmiştir.				
(**) Karşıyaka'da 19 adet parseli (344.565.000 TL ekspertiz değerine sahip) oluşturan toplam 12 adet parsel (25470/1, 25473/1, 25475/1, 25478/1, 25479/1, 25480/1, 25487/1, 25488/1, 25493/1, 25494/1, 25495/1 ve 25497/1 parselleri) 04.10.2010 tarihinde satılmak üzere ihale edilmiştir. Gerçekleşen ihalede 12 adet parsel çeşitli gerçek ve tüzel kişilere satılmış olup, ihale sonucu ve satış işlemi Şirket'in Genel Müdürlük makamı tarafından 18.10.2010 tarihinde onaylanmıştır.Bu çerçevede, 12 adet parselin değerinin söz konusu toplandan düşülmesi ile amlan oran halka arz tarihi itibarıyla %10'un altına düşmüştür. Şirket portföyünde kalan 7 adet parselin ekspertiz değeri 92.310.000 TL 'dir.				
(***) GYO Tebliği'nin 27(d) maddesi hükmü çerçevesinde taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik tasarrufla bulunulmuş ve 15.04.2010 tarihinde Varyap Varlıklar ve GAP İnşaat Ortak Girişimi ile Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap gelir paylaşımı işi akdedilmiştir ancak yapı ruhsatı henüz alınmamış olduğu için bu bölüme belirtilmiştir.				
****) GYO Tebliği'nin 27(d) maddesi hükmü çerçevesinde taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik tasarrufla bulunulmuş ve 26.11.2008 tarihinde Türkerler İnşaat - İZKA İnşaat ve Durmaz İnşaat Ortak Girişimi ile Mavişehir 4. Etap gelir paylaşımı işi akdedilmiştir ancak yapı ruhsatı henüz alınmamış olduğu için bu bölüme belirtilmiştir. İnşaat ruhsatı alınmış olan parsel burada belirtilmemiştir.				
*****) Halihazırda bu parselin inşaat ruhsatı bulunmaması sebebiyle, ekspertiz tarihinde 2446/2 parsel "Arsalar" altında değerlendirilmesine rağmen, yeknesaklık sağlanması açısından, bu taşınmaz aynı sözleşme kapsamındaki My Towerland projesi kalemli altında değerlendirilmiş olup, arsa metrekaresi, ekspertiz değeri ve portföy değeri rakamlarına 2446/2 parselin değerleri de eklenmiştir.				
5. Kredi Sınırı Kontrolü				
A) Kredi 1	Ziraat Bankası A.Ş.		179.438	
B) Kredi 2	Hazine Müsteşarlığı		1.259.000,00	
Krediler Toplamı			1.438.438,35	0%
NET AKTİF DEĞER			4.772.035.960,00	