

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



**01 OCAK - 30 HAZİRAN
2011 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

SPK TEBLİĞ SERİ:XI, NO:29'A GÖRE
HAZIRLANMIŞTIR.

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları

Emlak Konut GYO A.Ş., 2003 yılı başından itibaren göstermiş olduğu yüksek performansı ve başarısı neticesinde bugünkü 7,28 milyar TL portföy değeri ve yaklaşık 6,5 milyar TL 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 62 bin konutun projelendirilmesi yapılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin başta İstanbul Ataşehir, Ispartakule, 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 hem kendine kaynak sağlamış hem de yeni konut alanları oluşturulmasına katkıda bulunmuştur.

2003 yılı başından itibaren Ülkemizdeki siyasi ve ekonomik istikrarın sektörde sağlamış 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 yılı başına nazaran yaklaşık 3 kat artmıştır. Emlak Konut GYO AŞ nitelikli projeleri sayesinde satışlarına büyük bir ivme kazandırmış ve 2003 yılından itibaren gerçekleşen senelik satışları başarılı bir performansı göz önüne koymuştur.



2011 yılının ilk 6 aylık dönemi itibarıyla Şirketimizin satışını yapmış olduğu bağımsız ünite sayısı 6210'a ulaşarak toplam 1,39 milyar TL satış tutarı elde edilmiştir. Bu satış rakamlarını 2010 yılı satışlarının tümü ile karşılaştırdığımda, henüz yılın ilk yarısında geçen yılın 2,10 milyar TL satış tutarına ve 7.772 adetlik toplam satış adetine büyük ölçüde yaklaştığımız açıkça görülmektedir. Gayrimenkul sektörünün doğası gereği bu satışların finansallarımıza yansısı ise ancak ilerleyen

dönemde mümkün olabilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., halka arzdan sağlamış olduğu gelir ve devam etmekte olan projelerinden elde edeceği gelirler ile arsa temin etmeyi ve bu arsalar üzerinde büyük ölçekli yeni yaşam merkezleri oluşturmayı hedeflemektedir.

Sonuç olarak; 2003 yılından itibaren yapılan konut seferberliği ile kentsel dönüşüm, gayrimenkul sektörünün disipline edilmesi, sağlıklı ve modern yerleşim alanlarının üretilmesi, toplumsal refahın yükseltilmesi, Türk müteahhitlik sektörünün dünyada söz sahibi olması, İMKB'de işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları hisselerinin derinliğinin artması sağlanmıştır.

TOKİ ve Şirketimizin bu başarılarının, sadece ülke içinde değil, ülke dışında da büyük ilgi görmesi, gayrimenkul sektörünün geleceğinin parlak olduğunun da bir işaretidir.

Saygılarımla,

Murat Kurum

İçerik

Genel Müdürümüz Murat Kurum'un Yorumları	1
1. Şirket Tanıtımı	5
1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	9
1.2. Emlak Konut GYO AŞ. - Key Ödemeleri	9
1.3. İlgili Mevzuat ve Hukuki Çerçeve	10
1.4. İş Modelleri	12
1.4.1. Gelir Paylaşımı Modeli.....	12
1.4.2. Kamu İhale Kanunu Modeli.....	17
2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi.....	22
2.1. Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	22
2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler	27
2.3. Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi	31
3. Yönetim Kurulunun Faaliyetleri.....	35
3.1. Dönem içi ana sözleşmede yapılan değişiklikler	35
3.2. Risk Yönetimi - İç Kontrol Hakkında Bilgiler	35
3.2.1. Yatırım Riski:.....	36
3.2.2. Piyasa Riski	36
3.2.3. Kredi Riski	36
3.2.4. Likidite Riski.....	36
3.3. Kurumsal Yönetim (Uyum ve İşleyişle İlgili Genel Bilgi)	36
3.3.1. Pay Sahipleri ile ilgili Bilgiler.....	37
3.3.1.1. Genel Kurul Bilgileri.....	37
3.3.1.2. Oy - Azınlık Hakkı.....	37
3.3.2. Kamuyu Aydınlatma – Şeffaflık	38
3.3.2.1. Bilgilendirme Politikası	38
3.3.2.2. Özel Durum Açıklamaları.....	40
3.3.3. Yönetim Kurulu Faaliyetleri.....	40

3.3.3.1.	Yönetim Kuruluna Sağlanan Faydalar	41
3.3.4.	Menfaat Sahipleri.....	41
3.4.	Ar-ge Faaliyetleri	41
3.5.	Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları.....	41
4.	Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller	41
4.1.	Şirket Portföy Yapısı	41
4.2.	Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar	43
4.3.	İştirakler	43
4.4.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları.....	43
4.5.	Portföy Tablosu Analizi.....	44
4.6.	Net Aktif Değer	45
4.7.	Portföy Sınırlamaları.....	46
5.	Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler	47
5.1.	İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf (a-b-c).....	47
5.2.	Hisse Fiyat Değişim Grafiği 1 Ocak - 30 Haziran Arası Hisse Performansı	47
5.3.	İMKB VE GYO Endeksi ile Karşılaştırma	48
6.	Mali Tablolar	48
6.1.	Rasyolar	52
7.	Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler	52
7.1.	Bağımsız Denetim Şirketi.....	52
7.2.	Ekspertiz Şirketleri.....	52
8.	Diğer Konular.....	53
8.1.	Üst Düzey Yönetimde Yapılan Değişiklikler - Organizasyon Şeması	53
8.2.	Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar	54
8.3.	Bağışlar	54
8.4.	Çevreye Duyarlılık, Ekolojik Yönetim ve Kalite Politikası	55
8.5.	Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk.....	55

1. Şirket Tanıtımı

- 1953 yılında kurulan Emlak Konut GYO A.Ş. Türkiye de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir. Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmektedir.
- 58 yıldır sürekli yenilenen yönetim anlayışı ve kurum kültürü ile tüm menfaat sahiplerinin güven duyduğu bir kurum haline gelmiştir.
- 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. 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Net Aktif Değeri¹ 5.6 milyar TL olmuştur
- Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst-orta gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Bu konularda yenilikçi, çağdaş projeler üreterek başta ortaklarımız ve diğer menfaat sahiplerinin (maddi-maddi olmayan) değerlerinin çoğaltılması ana amacımızdır. Bununla birlikte sektördeki öncü rolümüzün verdiği bilinçle, bir Türk Şirketi olarak konuyla ilgili, olası küresel gelişmeleri de dikkatle takip etmekteyiz.
- Şirketimizin sermayesi 2.500.000.000TL ödenmiş, 4.000.000.000TL Kayıtlı olmak üzere 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.



¹ 01.08.2011 de açıklanan şirket portföy tablosu

ŞİRKETİN FAALİYET 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 Emlak GYO A.Ş. olarak belirlenmiştir.
- Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişiliğine dönüştürülmüştür.
- Şirketimiz ana sözleşmesi 5. maddede yer aldığı üzere iştigal konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. İşletmemizin iletişim bilgileri aşağıdadır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ:

ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI GARDENYA PLAZA NO: 11/B K:1-8

ATAŞEHİR İSTANBUL

Tel :0216 456 48 48

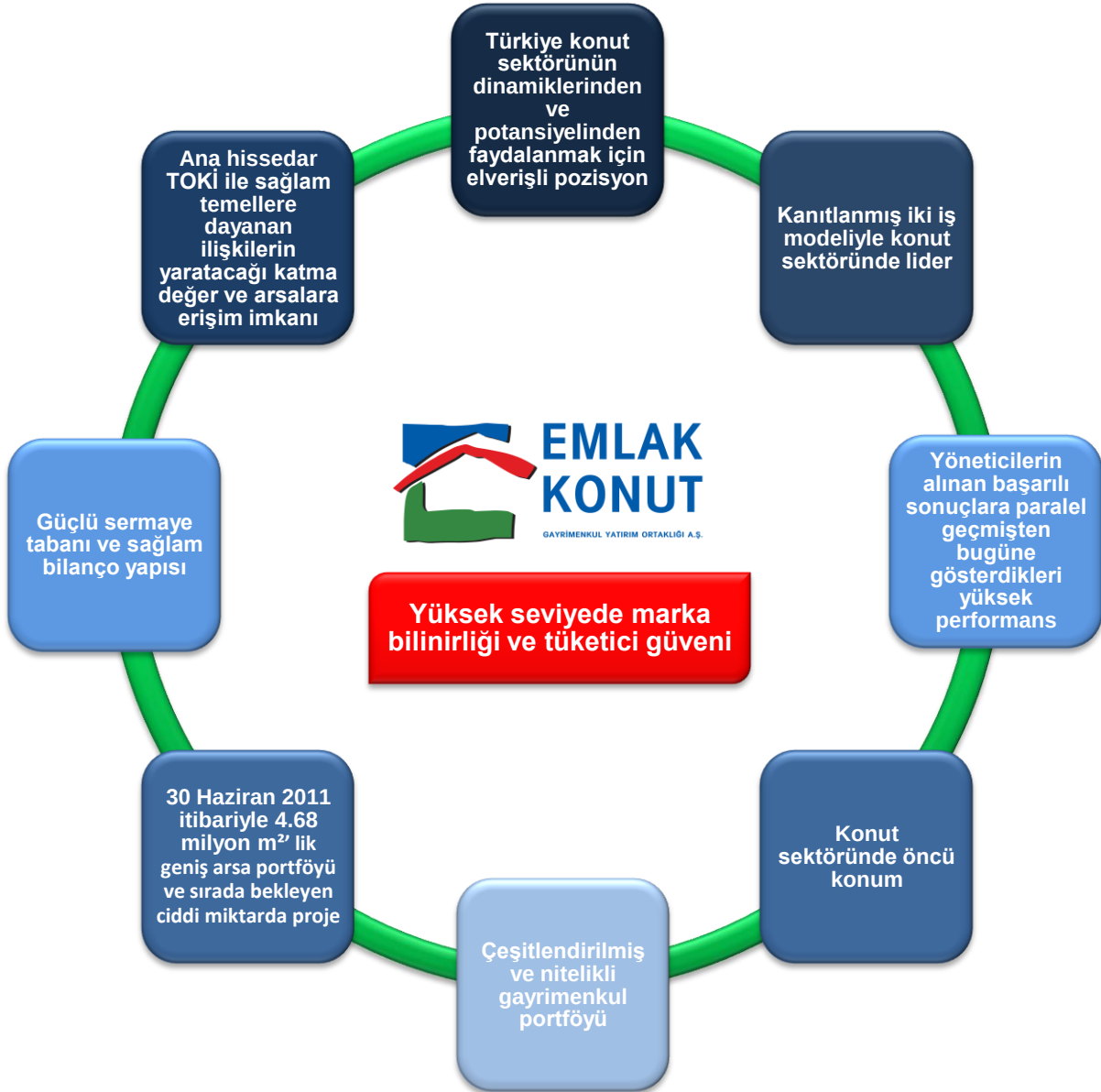
Faks :0216 456 48 75

E-Posta :info@emlakkonut.com.tr

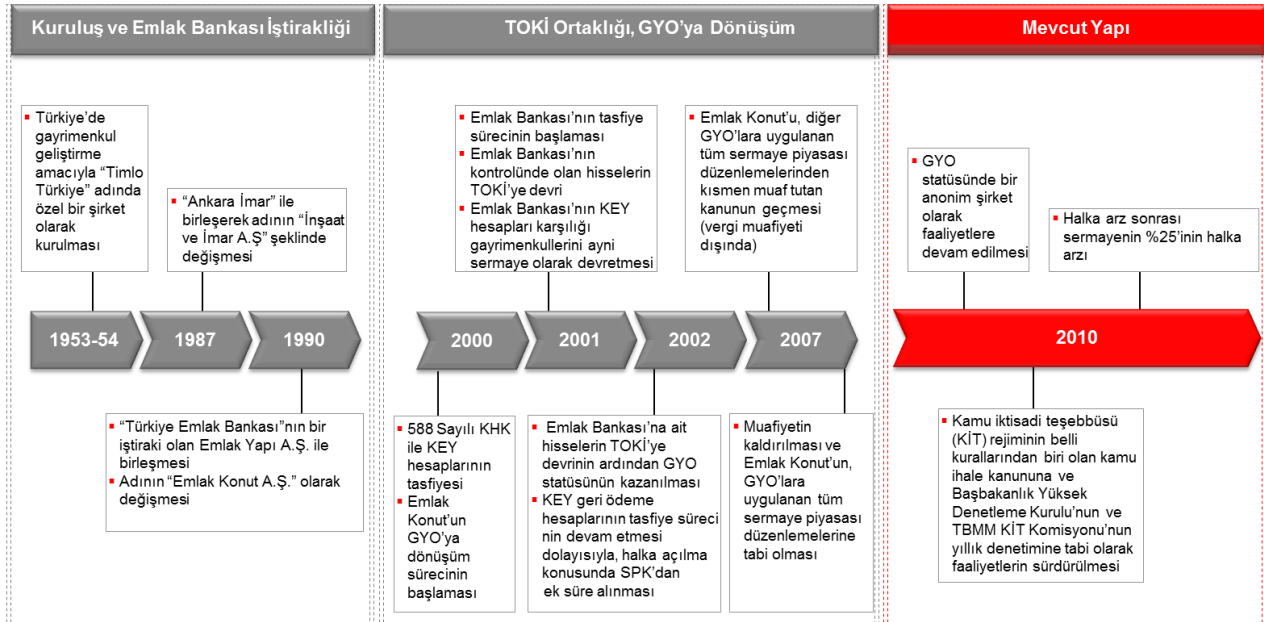
Web Adresi :www.emlakkonut.com.tr

Yatırım Unsurları

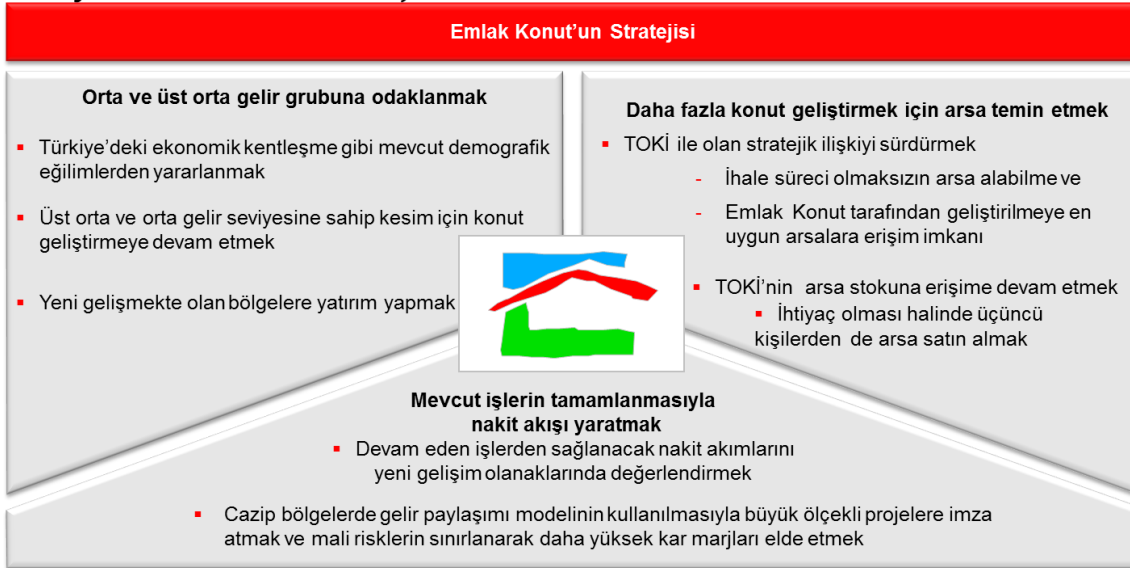
Türkiye’de konut projesi geliştirme piyasasında lider pozisyon



Yarım Asrı Aşan Tecrübe



Büyüme Odaklı Strateji



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

1.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıda görüldüğü gibidir.

HALKA ARZ ÖNCESİ				HALKA ARZ SONRASI			
Ticaret Unvanı/İsmi	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Ticaret Unvanı/İsmi	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	253.369.919,00	13,51	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	253.369.919,00	10,13
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	1.621.460.838,35	86,48	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	1.621.460.838,35	64,86
KEY Hak Sahipleri*	B	167.332,39	0,009	KEY Hak Sahipleri*	B	167.332,39	0,007
İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	695,63	<0,0001	İstanbul İmar İnşaat A.Ş.	B	695,63	<0,0001
İller Bankası	B	602,84	<0,0001	İller Bankası	B	602,84	<0,0001
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	602,84	<0,0001	Kutlutaş Holding A.Ş.	B	602,84	<0,0001
Maliye Hazinesi	B	8,95	<0,0001	Maliye Hazinesi	B	8,95	<0,0001
	A	253.369.919,00	13,51		A	253.369.919,00	10,13
	B	1.621.630.081,00	86,49		B	2.246.630.081,00	89,87
TOPLAM		1.875.000.000,00	100,00	Halka Açık Kısım	B	625.000.000,00	25,00
				TOPLAM		2.500.000.000,00	100,00

▪ Her hissenin Genel Kurul'da bir oy hakkı bulunmaktadır.

▪ Yönetim Kurulu üyelerinin, bağımsız olmayan 5 adet üyesi, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

▪ Yönetim Kurulu üyelerinin 2 adet bağımsız Yönetim Kurulu üyesi, Genel Kurul'un göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

*KEY hak sahiplerinin payları ,Konut Edindirme Yardımı çerçevesinde sahip oldukları hakları temsil eder.

1.2. Emlak Konut GYO AŞ. - Key Ödemeleri

KEY ile ilgili yükümlülükler, 2001 yılında Emlak Konut'a devredilmiştir.

- Konut edindirme yardımı uygulamasına 31.12.1995 tarihinde son verilmiştir.
- Emlak Bankası' na yatırılan KEY hak sahiplerinin alacaklıları 2001 yılında Emlak Konut'a devredilmiştir.
- Emlak Bankası, aynı yıl KEY tasfiye hesaplarına karşılık 395.751.717,17TL değerinde (bu değer mahkeme tarafından her gayrimenkule ayrı olarak atanmış uzmanlar tarafından belirlenmiştir) gayrimenkulü, Emlak Konut'un üzerinde projeler geliştirerek KEY ödemelerinin tasfiyesi amacıyla, aynı sermaye olarak aktarmıştır.
- 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

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

Ana Mevzuat	▪ 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat ▪ 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat ▪ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ▪ 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve ilgili mevzuat ▪ 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat
Günlük Operasyonlar için Yasal Düzenlemeler	▪ 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat ile belgeler ▪ İmar Planları (<i>portföyde bulunan taşınmazları kapsayan</i>) ▪ Yapı ruhsatları ▪ Yapı kullanma izin belgeleri ▪ Çevresel Etki Değerleme Raporları ▪ Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ▪ 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ▪ 72 sayılı Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
Günlük İdari İşleri ve Operasyonları Düzenleyen Kurallar	▪ 4857 sayılı İş Kanunu (<i>Şirket personeli ile ilgili olarak</i>) ▪ Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği (<i>Şirket hesapları ile ilgili olarak</i>) ▪ 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (<i>Şirket kayıtlarının tutulması ile ilgili olarak</i>)
Geçici Yasal Düzenlemeler	▪ 5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ▪ KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik ▪ 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun

Kamu İhale Kanunu ve İlgili Mevzuat

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

TOKİ Kanunu ve İlgili Mevzuat

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

Yapı Denetimi

- 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.

Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

- Emlak Konut'un faaliyetleri, sermayesindeki TOKİ payı sebebiyle, Sayıştay'ın denetimine tabidir.

Kamu Haznedarlığı Genel Tebliği

- Bu tebliğ uyarınca, Emlak Konut'un banka hesapları devlet bankalarında tutulmak zorundadır.

5664 sayılı KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve İlgili Mevzuat

- 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.

1.4. İş Modelleri

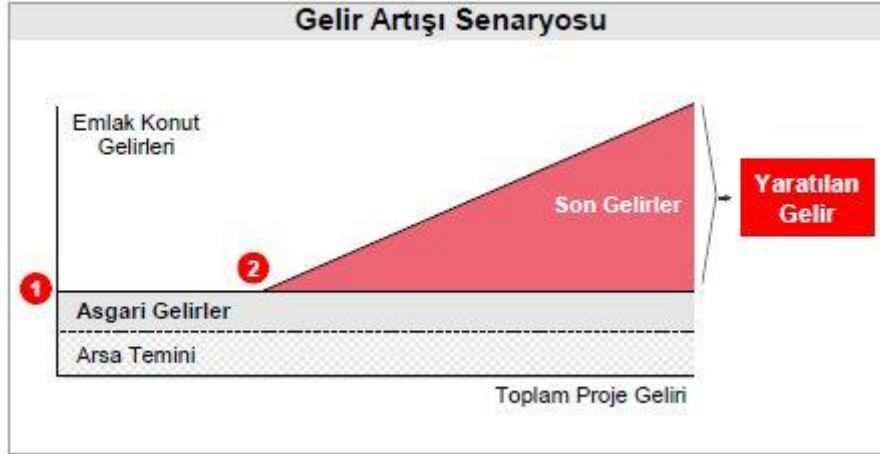
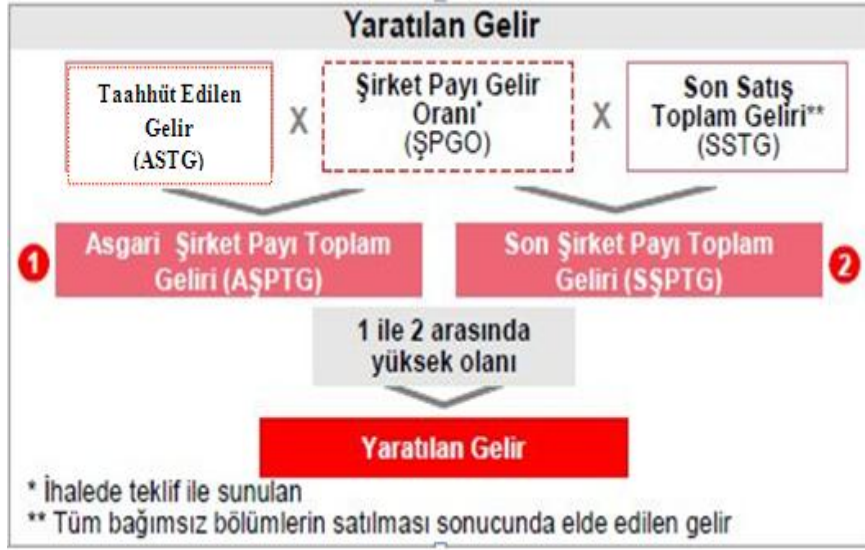
İşletmemizin faaliyet konusundaki işleri yürütmesi esnasında uyguladığı iş modellerinin işleyişi ve mukayesesi aşağıda yapılmıştır.

- Emlak Konut GYO A.Ş., iki iş modeli altında projelerini geliştirmektedir. "Gelir Paylaşımı Modeli ve Kamu İhale Kanunu"
- İki iş modeli Emlak Konut GYO A.Ş.'ne daha geniş ölçekte proje geliştirme ve risk profilini çeşitlendirme imkanı sağlamaktadır, bu iki model birbirinin tamamlayıcısıdır.
- 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

Modele Genel Bakış

- 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.
- Gelir paylaşım oranı %16 ile 55% arasındadır.
- Gelir paylaşımı modelinde hedeflenen kitle üst ve üst-orta gelir düzeyine sahip kişilerdir.



Terminoloji

ASTG – Asgari Satış Toplam Geliri

- Tüm bağımsız bölümlerin satılmasından sonra elde edilmesi beklenen gelir

SSTG – Son Satış Toplam Geliri

- Tüm bağımsız bölümlerin satılması sonucunda elde edilen gelir

ŞPGO – Şirket Payı Gelir Oranı

- Emlak Konut'a ayrılan gelir yüzdesi

AŞPTG – Asgari Şirket Payı Toplam Geliri

- Emlak Konut'a Yüklenici tarafından ödenecek olan asgari tutar

SŞPTG – Son Şirket Payı Toplam Geliri

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

YPTG – Yüklenici Payı Toplam Geliri

- Yükleniciye kalan gelir

Arsanın Tedariki

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

Yüklenicinin Yükümlülükleri

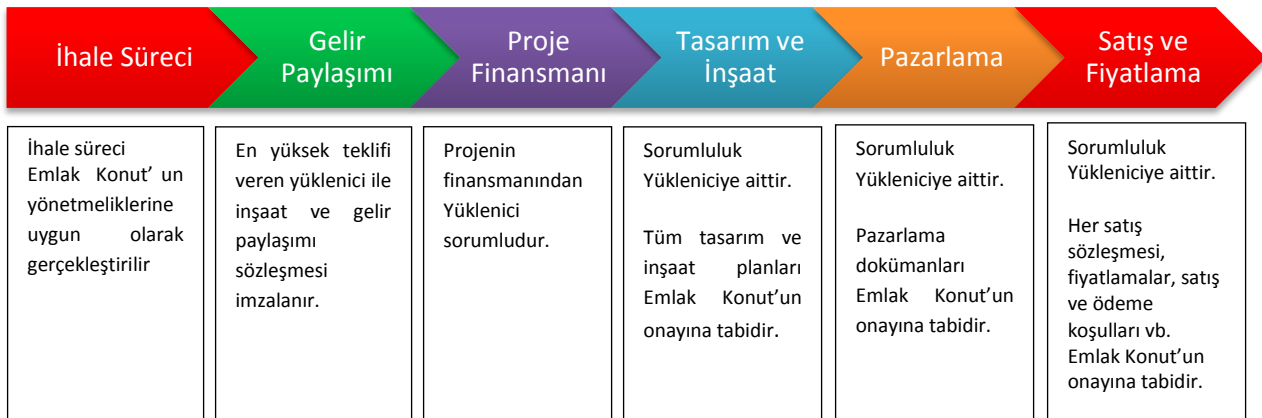
- Projenin geliştirilmesinden finansmanına, satış ve fiyatlamaya kadar **tüm süreçten sorumludur.**
- Emlak Konut' tasarım ve inşaat pazarlamaya; satış sözleşmelerinden proje planlarına onay vermeye ve yapı denetimi yapmaya kadar tüm proje döngüsünün kontrolünü sürdürmektedir.

Riskin Devri

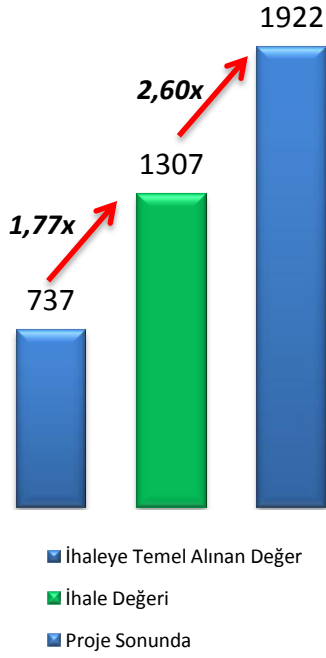
- Geliştirme sürecine dair **risklerin büyük bir bölümünü Yüklenici üstlenir.**
- Emlak Konut'un projeye sağladığı arsa ve üretilen konutların satılmama riski dışında, projeyi geliştirme ve finansman ile ilgili olarak üstlendiği risk düşüktür.
- Bu yapı, **Emlak Konut GYO A.Ş.' nin büyük projelere odaklanmasına**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

Gelirler

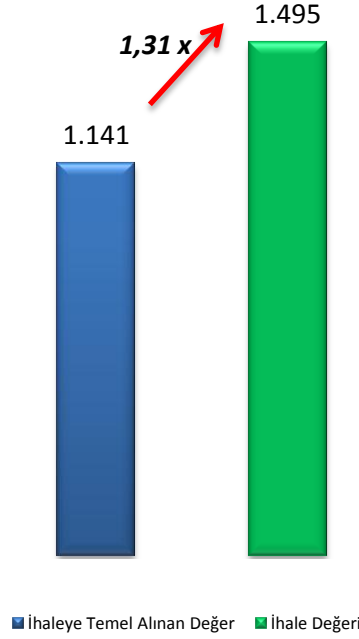
- Yüklenici **Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye asgari seviyede bir gelir garanti eder. Bu gelir, proje geliştirilecek olan arsanın, ihale edilmeden önce yaptırılan ekspertiz değeri kadar veya üzerindedir.**



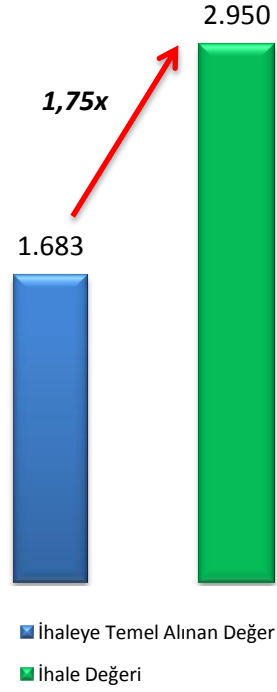
Tamamlanmış Projeler



Devam Eden Projeler



İhale Edilmiş Arsalar



Tamamlanmış Gelir Paylaşımı Modeli Projeleri

Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	PROJE SONUNDA
ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.749.104
KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	181.443.067
IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.006.598
AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	219.096.845
KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313
UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	214.907.275
MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	472.806.724
SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.945.970
NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305
MİSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977
KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096
EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	12.000.000	67.515.000	38,58	87.123.867
ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.646	10.065.000	30,50	13.624.442
BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	50.466.805
SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	127.463.845
	737.394.787	1.307.328.903		1.922.153.233

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

GPM Projeleri Ayrıntıları- Devam eden ve İhale Edilen GPM Projeleri

Proje İsmi	İhaleye Temel Alınan Değer (TL)	ŞPTG (TL)	ŞPGO(%)	
MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	Devam Eden
ÜSKÜDAR BURHANİYE	105.535.000	137.700.000	50,00	
ERGENE VALLEY	23.935.425	31.000.000	25,00	
VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	
İZMİR MAVİŞEHİR 4.ETAP	51.186.000	60.000.000	25,00	
MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	
ISPARTAKULE STAGE 3.ETAP	102.555.962	105.000.000	30,00	
İZMİR MAVİŞEHİR 5.ETAP	25.145.000	27.001.000	31,00	
HALKALI 1.ETAP (ŞUA)	54.896.071	56.000.000	35,00	
HALKALI 4.ETAP(ARTAŞ)	240.000.000	264.000.000	30,00	
HALKALI 3.ETAP (SOYAK)	72.904.525	102.312.000	26,10	
KAYABAŞI 1	29.440.000	39.006.029	32,00	
1.141.480.885		1.495.245.029		
ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 2.ETAP	245.292.498	500.971.500	43,15	İhale Edilen
ÜMRANİYE 1.ETAP (1 Parsel Ümraniye)	51.786.200	61.500.000	37,50	
SULTANGAZİ HABİPLER ISTOC GPM	351.665.405	424.000.000	32,00	
AYAZAĞA ARSA	604.940.000	1.153.750.000	35,50	
BAHÇEŞEHİR 2.ETAP	50.291.820	50.310.000	26,00	
TUZLA 2.ETAP 1&2 BÖLGE	96.510.000	317.503.000	32,00	
HALKALI 2.ETAP	45.442.000	82.502.500	30,50	
ŞİŞLİ DİKİLİTAŞ(LİKÖR FABRİKASI)	237.485.823	360.183.178	50,00	
1.683.413.746		2.950.720.178		

ŞPTG: Şirket Payı Toplam Geliri

ŞPGO: Şirket Payı Gelir Oranı

1.4.2 Kamu İhale Kanunu Modeli

Arsanın tedarik edilmesi

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

Yüklenicinin Seçimi

- Yüklenici, Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak ihale ile seçilir.
- İş, en düşük teklifi veren yükleniciye verilir.

Risk ve Sorumluluklar

- Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir

Gelirler

- Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır.
- Yükleniciye hakediş ödemeleri projenin ilerlemesine bağlı olarak kademeli olarak yapılmaktadır.

- 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.

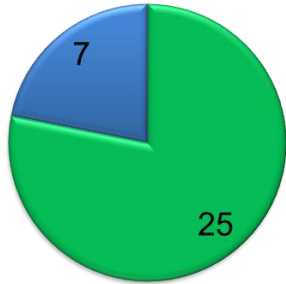


Modellerin Emlak GYO Sağladığı Faydalar

- Farklı gelir gurubundaki 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

Birbirini Tamamlayan İş Modelleri

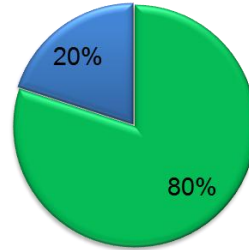
İş Modeline Göre Projelerin Dağılımı



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

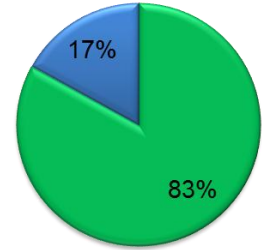
Devam eden projelerde bağımsız birimlerin iş modeline göre dağılımı

Projeler Toplamı: 32



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

Devam eden ve gerçekleştirilecek olan projelerdeki toplam arsa alanı: ~ 2.5 milyon m²



■ Gelir Paylaşımı Modeli
■ Kamu İhale Kanunu

1.5. Yönetim ve Denetim Kurulları

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 Kurulu

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 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.

İsim	Görev	Meslek	Yönetim Kurulunda Temsil Ettiği Hissedar	Yönetim Kurulu Görevi Başlangıcı
Ertan YETİM	Başkan	İnşaat Mühendisi	TOKİ	2005
Veysel EKMEN	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
Haluk SUR	Üye	Yüksek İnşaat Mühendisi	Bağımsız	2009
Ali Seydi KARAOĞLU	Üye	İşletme	TOKİ	2011

Denetim Kurulu

- Şirketin faaliyetlerini denetler.
- 3 üyeden oluşmaktadır.

25. Şirketimiz ana sözleşmesi 20.maddesine belirtildiği üzere; görev alacak denetçilerin, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel Kurul pay sahipleri arasından veya dışarıdan bir yıl süre için görev yapmak üzere üç denetçi seçer.

Denetçilerin yarısından bir fazlasının T.C. vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi, Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanununun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

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.

Denetçi	Mesleği / Görevi	Seçildiği Tarih
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	İşletme / Üye	08.03.2011
Uğur Dülekarp	Basın Müşaviri / Üye	08.03.2011
Ayşe Arzu Özçelik	Yüksek Mimar / Üye	08.03.2011

Üst Düzey Yönetim

İşletmemiz üst düzey yönetici seçim ve görevlendirilmelerinde de ilgili düzenlemelere uygun hareket etmektedir. 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. Kar Dağıtım Politikası ve Esasları

Emlak Konut GYO A.Ş. ortaklarına kar dağıtımı konusunda gerekli hassasiyeti göstermeyi ve ilgili düzenlemelere uymayı kendisine prensip edinmiştir. Kar dağıtım esaslarımız aşağıda ifade edilen mevzuata ve işletmemiz ana sözleşmesine uygun olarak gerçekleştirilmektedir.

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

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

İkinci temettü

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

İkinci tertip kanuni yedek akçe

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

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

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

Ayrıca konu ile ilgili 11.10.2010 tarihli 54 (143) sayılı "Temettü Dağıtımı hakkındaki Yönetim Kurulu Kararı"nda "Şirket Esas Sözleşmemizin 31. maddesi hükmü de göz önünde bulundurularak Şirketimiz temettü dağıtımının; Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. Maddesinde belirtilen "....Halka açık anonim ortaklıkların

esas sözleşmelerinde birinci temettü oranının gösterilmesi zorunludur. Bu oran, Kurul tarafından belirlenecek ve tebliğlerle ilan edilecek miktardan aşağı olamaz.....” hükmü gereğince, SPK tarafından ilgili hesap dönemi için belirlenen asgari kar dağıtım oranı tutarında yapılmasına, karar verilmiştir.

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

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

Söz konusu kar dağıtım politikası şirketimiz web sayfasında yayınlanmaktadır. Şirketimizin, 8.03.2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında; % 40 oranında olmak üzere 2010 yılı karından toplam brüt olarak 175.493.721,78 TL kar payının hissedarlara nakit olarak dağıtılmasına karar verilmiş olup temettü dağıtım işlemlerine 31.03.2011 tarihinde başlanmıştır. Borsa’da İşlem Gören 1TL Nominal Değerli Beher Hisseye Dağıtılan Nakit Kar Payı tutarı yaklaşık olarak 0,07 TL’dir.

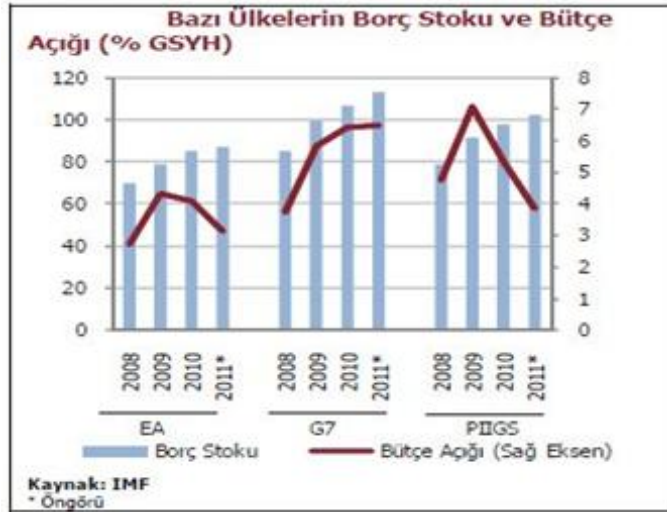
2. İlgili Dönemin Değerlendirilmesi

İşletmemiz ilgili faaliyet döneminde hem dünya hem de ülke ekonomisinde meydana gelen makro değişiklikleri takip etmiştir. Bu gelişmelere paralel sektör ve işletme bazındaki yansımalarını da stratejik hedefleri ile uyumlu hale getirecek çalışmaları yapmıştır. Aşağıdaki bölümde Dünya, Türkiye ekonomisi ve sektörle ilgili önemli değişiklikler değerlendirilmiştir.

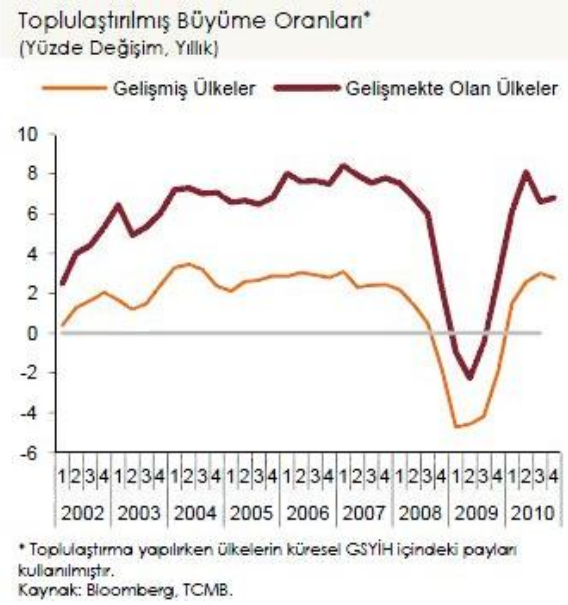
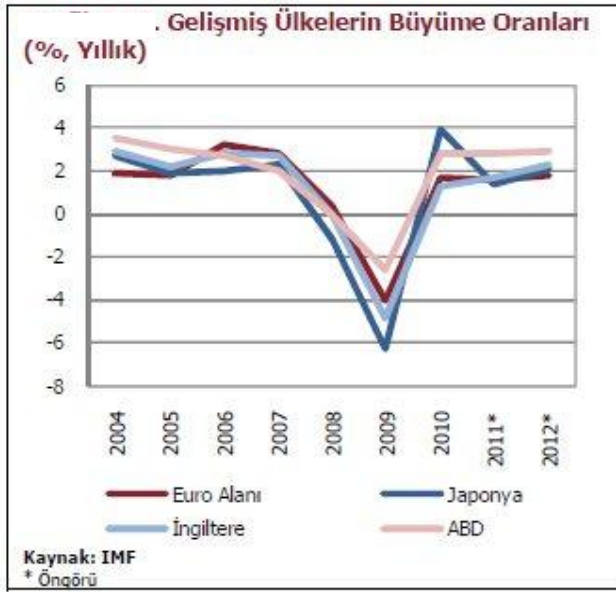
2.1.Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

- Dünya Ekonomisinde 2008 yılında yaşanmaya başlayan küresel krizin etkileri hala devam etmekte olup özellikle gelişmiş ülke ekonomilerinde yaşanan durgunluk ve yapısal sorunlar henüz aşılamamıştır.

- Başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerdeki parasal genişletici önlemler menkul ve gayrimenkul piyasalarını kriz öncesi seviyelerine getirse de bu tip genişlemelerin uzun bir süre devam etmeyeceği gözden kaçırılmamalıdır. Özellikle büyüme sorunları beraberinde pek çok makro ekonomik olumsuzlukları da peşi sıra getirmektedir.



- Avrupa Birliği içindeki ülkelerde son bir yıldır devam eden borç krizi özellikle, Portekiz, İspanya, İtalya, İrlanda, Yunanistan(PIIGS) gibi ülkeleri son derece olumsuz etkilemekte olup yaşanan bu dalgalanma ülke risk algısını ve notlarını da etkilemektedir. AB içinde hayata geçirilmeye çalışılan istikrar ve kurtarma fonu ise sorunlu ülkelere yardım konusunda çok başlılık yaşamaktadır. Temmuz 2011 başı itibarıyla iyice zora düşerek Avrupa Para Birliğinin bile tartışılmasına neden olan Yunanistan ekonomisi bölgenin 'zayıf halkası' olmaya devam etmektedir. Yunanistan da yaşanacak olası 'iflas' süreci zaten kırılgan olan AB'nin diğer ekonomilerini de çok olumsuz yönde etkileyecektir.
- Euro Bölgesindeki borç krizi, ABD ekonomisinin istenilen ölçüde toparlanamaması gerek doğrudan gerekse portföy yatırımları açısından gelişen ülkelere fon girişini artırmıştır.
- Dünya ekonomisindeki dalgalanmalar değerli metaller ile gayrimenkullere olan talebi canlı tutarak, güvenli ve sağlam liman olma görevini yerine getirmiştir.
- Dünya ekonomisi için sorunların bittiğini söylemek çok zor görünmekle birlikte 2008 deki küresel krizin ilk başlarındaki kadar da kötü olduğunu ifade etmekte güçtür. Bu nedenle sistemik risk yönetiminin işletmeler tarafından da yapılması doğal bir zorunluluk olarak göze çarpmaktadır.



- Genel itibarıyla Gelişmiş Ekonomiler için görünüm hoş olmasa da, gelişen ülkeler için durum tam tersidir. Bunun en çarpıcı sonuçları da büyüme rakamlarında kendini göstermektedir. Gelişmiş ülkelerin bazılarının bir önceki yılın aynı çeyreğine göre (2011 ilk çeyrek) büyüme rakamları²; ABD %2,3, Almanya %4,8, Fransa %2,2, İtalya %1 büyüme kaydetmişlerdir.
- Avrupa'nın sorunlu ülkeleri ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre Yunanistan %-5,5, Portekiz ise %-0,6 küçülürken, İspanya sadece %0,8'lik³ pozitif bir büyüme sağlayabildi. Gelişmiş ülkelerdeki düşük büyüme sorunu, işsizlik, deflasyonist sorunlar, kırılğan bir finansal sistemi de beraberinde getirmektedir.
- Dünyadaki gelişmenin itici gücü ise gelişmekte olan ülkeler olmaya devam etmektedir. 2011 yılı çeyrek rakamlarına göre Türkiye dünyada en hızlı büyüyen ülke unvanını %11 ile Çin' den ele geçirmiştir, Fransa aynı dönemde % 2,2, İtalya % 1,0, İngiltere % 1,6, Amerika ise % 2,3⁴ büyüme göstermiştir.

² OECD, İlk Çeyrek Verileri

³ OECD, İlk Çeyrek Verileri

⁴ OECD, İlk Çeyrek Verileri

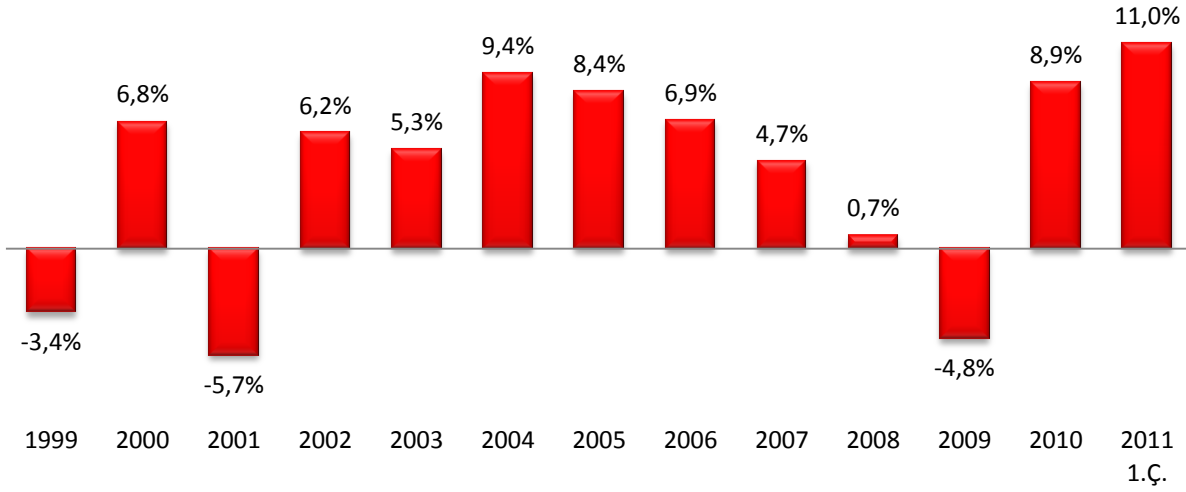
- Borç ödeme gücünü gösteren ‘kredi derecelendirme’ notları ise özellikle 2008 krizinden sonra tartışma konusu olmuş, pek çok ülkenin olması gerekenden yüksek notla değerlendirildiği, düşük nota sahip olan bazı ülkelerin ise daha yüksek bir notla değerlendirilmesi gerektiği finansal piyasalarca dile getirilmiştir. Her ne kadar son dönemde bazı ülkelerin notlarında sert düzeltmeler olsa da henüz tamamlanmayan bir sürecin içerisinde olduğumuz ekonomi otoriteleri tarafından ifade edilmektedir. Kriz döneminde ender notu artan ülkelerden olan Türkiye’nin kredi notu da azalmış olan riskini tam yansıtmamaktadır.

Belirli Ülkelerin Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşları Tarafından Verilen Notları⁵

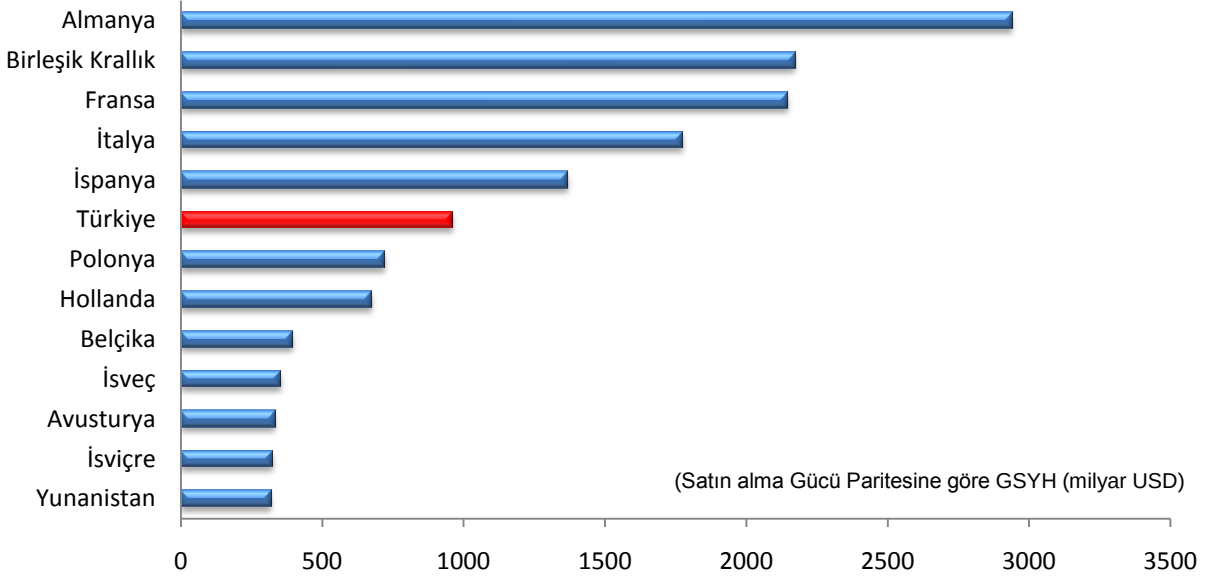
Kredi Değerleme Kuruluşu	Türkiye	İspanya	Portekiz	ABD	İngiltere	İspanya
Standard & Poor’s	BB	AA	BBB-	AAA	AAA	AA
JCR	BB	AAA	AA-	AAA	AAA	AAA
Moody’s	Ba2	Aa2	Ba2	Aaa	Aaa	Aa2
Fitch	BB+	AA+	BBB-	AAA	AAA	AA+

⁵ Moody’s, JCR, Standard and Poor’s, 30 Haziran 2011 itibarıyla

Türkiye GYSH Büyümesi ⁶



Avrupa'nın En Büyük 6. Ekonomisi ⁷

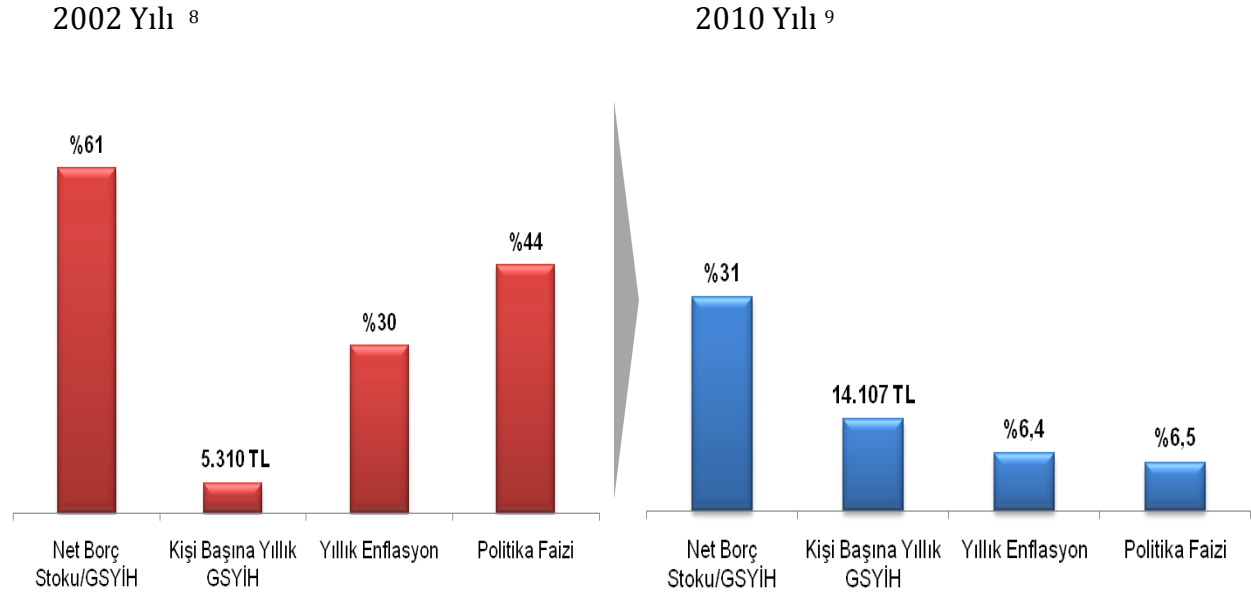


⁶ OECD, TÜİK

⁷ IMF 2010 Verileri

2.2. Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

2001 de yaşanan krizden sonra kararlılıkla alınıp sürdürülen ekonomik ve yapısal önlemler etkisini kısa sayılabilecek bir sürede göstererek temel makro ekonomik rakamları da pozitif çevirmiştir. Aşağıda bulunan tablo grafikte sekiz yıl gibi kısa bir sürede temel ekonomik dönüşümün fotoğrafının görmek mümkündür.



- 2010 yılı ilk yarı itibariyle Net Borç Stoku/GSYH oranı 2002 yılına kıyasla neredeyse yarı yarıya inen Türkiye’de, kişi başı yıllık Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla da 2002 yılına nazaran iki katın üzerinde bir seviyeye ulaşmıştır. Türkiye’nin güçlü ekonomik büyümesinin bir sonucu olarak hem enflasyon hem de faiz oranları geçmiş yıllara oranla oldukça makul seviyelere gerilemiştir.
- Türk ekonomisindeki 2011 yılı ilk çeyrek büyüme oranı dünyadaki en hızlı büyüme oranı olarak dikkat çekmektedir. 2002 den bu yana sağlanan istikrar ve disiplini ekonomi yönetimi ile Türkiye ekonomisi gıpta ile izlenen bir yapıya kavuşmuştur.
- Fiyat istikrarının sağlanıp enflasyonun kontrol altına alınması, büyümedeki başarılar Türkiye açısından son derece pozitif gelişmelerdir.

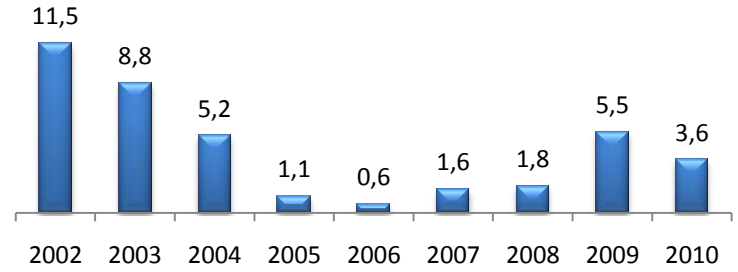
⁸ TÜİK, TCMB, HAZİNE

⁹ TÜİK, TCMB, HAZİNE

- Son on yılda ekonomide önemli bir gösterge olan faizlerdeki düşüşte ekonomiye olan güvenin yanı sıra, alternatif maliyetinde düşmesine neden olarak önemli anlamda pozitif bir gelişme göstermiştir.

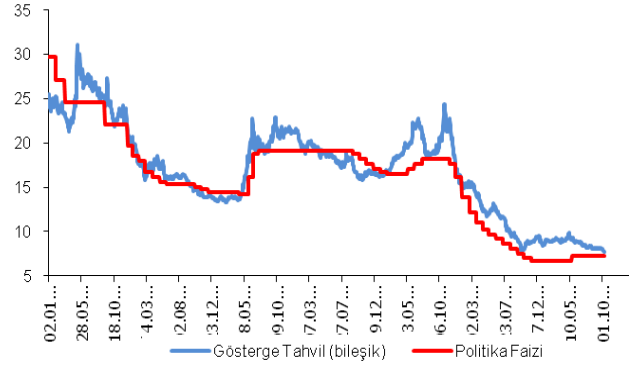
10

Bütçe Açığı/GSYH (%)



- Ülkemizde uzun süredir sorun olan Bütçe açıkları ile Kamu Maliyesi sorunları önemli ölçüde yoluna konularak pozitif gelişmeler kaydedilmiştir. 14 Temmuz 2011 de Maliye Bakanımız Sayın Mehmet Şimşek yaptığı açıklamayla merkezi bütçenin 41 yıl sonra ilk defa Ocak-Haziran döneminde 2,9 Milyar TL fazla verdiğini kamuoyuna duyurulmuştur. Kamu maliyesinin sağlam olması kırılğanlıkları azaltmak adına önemli bir ölçüt olup, krizdeki pek çok AB ülkesindeki sorunun temelini oluşturmaktadır.
- Özellikle finans sektöründe alınan yapısal düzenlemelerin etkisi ile 2008 küresel kriz etkisi Türk ekonomisinde sınırlı olmuştur. Pek çok sektörde artan verimlilik ve rekabet gücü sayesinde üretimde de önemli başarılarla imza atılmıştır. TÜİK verilerine göre Ocak-Mayıs 2011 arası sanayi üretimi %12 artış göstererek canlılığını sürdürmüştür.
- Faizlerin hızlı aşağıya gelmesi ertelenmiş tüketimi uyarsa da daha sonra yatırımlarda da önemli artışlar kaydedilmiş, bu da ülke büyümesini olumlu etkilemiştir. Ancak son bir yıldır hızlı büyüme ve talebin yaratacağı olası sorunları önlemek içinde bir dizi düzenleme gereksinimi ortaya çıkmıştır.

¹⁰ TÜİK, Maliye Bakanlığı 2010 Faaliyet Raporu



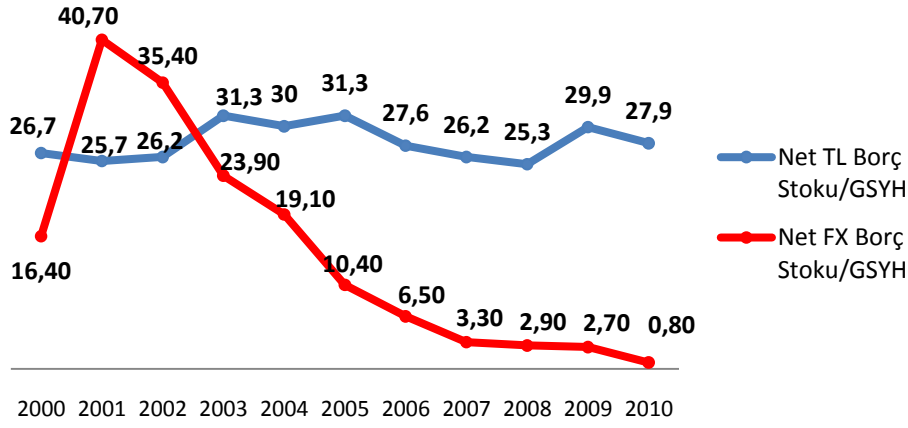
11

- Ekonomideki gelişmeleri çok yakından takip eden kamu otoriteleri hızlı büyümenin yaratabileceği sorunlar ile artan cari açığın olumsuz etkilerini silmek için bir dizi yeni politikaya başvurmuştur.
- 2010 yılı sonundan itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının karşılıkları artırıp, gösterge faizleri sabit tutarak döviz giriş çıkışlarını kontrol etme ve kredi hacmini azaltma çalışmaları olası sorunları önceden önlemek için yapılmaya başlanmıştır.
- Kredi hacminin azaltılmaya çalışılması özellikle nihai ithal ürünlerinin tüketiminin kısılması açısından cari açık üzerine olumlu bir etki yapacaktır. 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 ile emilebileceğinden dövizdeki yukarı yönlü hareketin sınırlı kalarak üretim maliyetlerine etkisi çok olmayacaktır.
- İzlenen bu politikanın 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 Hasıla) hesabıyla 2012-2016 döneminde 17. büyük ekonomi olacak. Ülkenin GSYH' si bu süreçte 876,6 milyar dolardan 1 trilyon 159,2 milyar dolara ulaşması beklenmektedir¹². Dünyanın ilk 20 ekonomisi içinde yer alan Türk ekonomisinin dinamik yapısı Cari Açık sorunun finansmanında artı değer olarak göze çarpmaktadır. Diğer taraftan dünyadaki parasal bolluk da konjonktürel olarak Türkiye Ekonomisine Cari Açık Konusunda yardımcı olmaktadır.

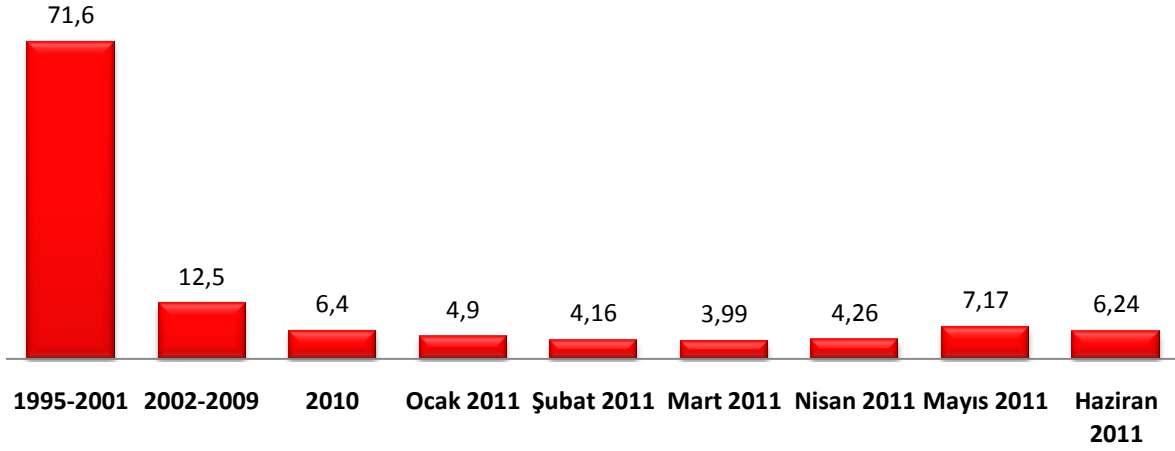
¹¹ TCMB

¹² <http://www.bloomberght.com/turkiye-ekonomisi/haber/877795-turkiye-dunyanin-en-buyuk-16-ekonomisi>

Net Kamu Borcu Stoku / GSYH (%)¹³



Dönemlik Enflasyon Ortalamaları (%)¹⁴

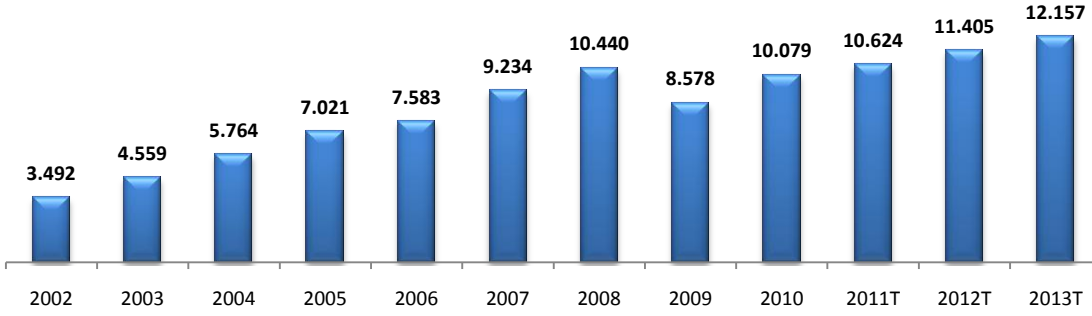


¹³ Hazine Müsteşarlığı, Kamu Finansmanı İstatistikleri

¹⁴ TCMB, TÜİK

Kişi Başına Düşen Yurtiçi Gelirin Yıllara Göre Gelişimi (ABD Doları)

15

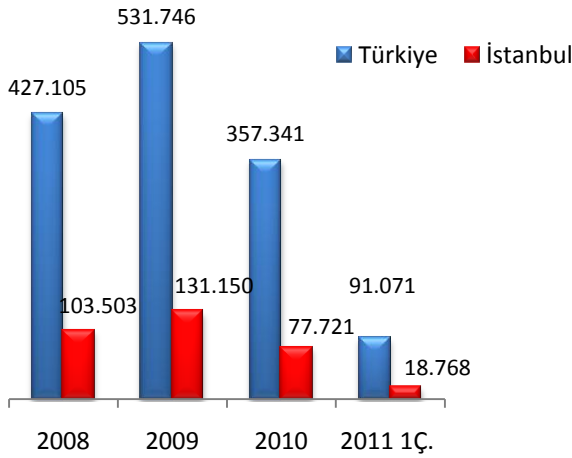


2.3. Gelişmelerin Sektöre ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Etkisi

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

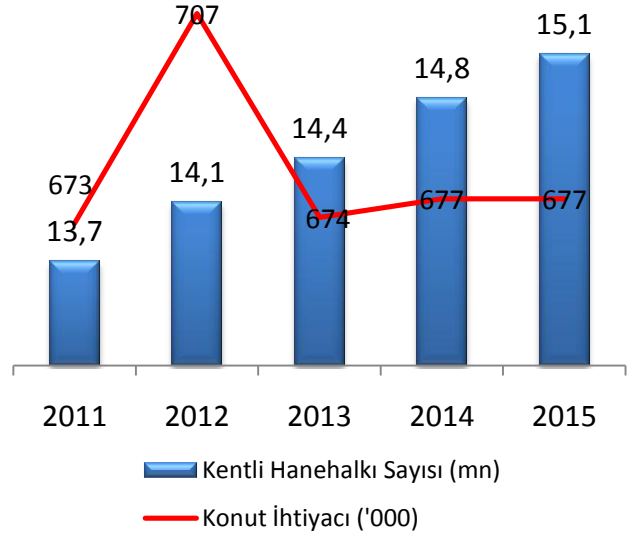
Konut Satışları- İstanbul ve Türkiye Geneli

16



Konut Talebi

17



¹⁵ TÜİK

¹⁶ TÜİK

¹⁷ GYODER Raporu, “Konut finansmanı sisteminin büyüme raporu”

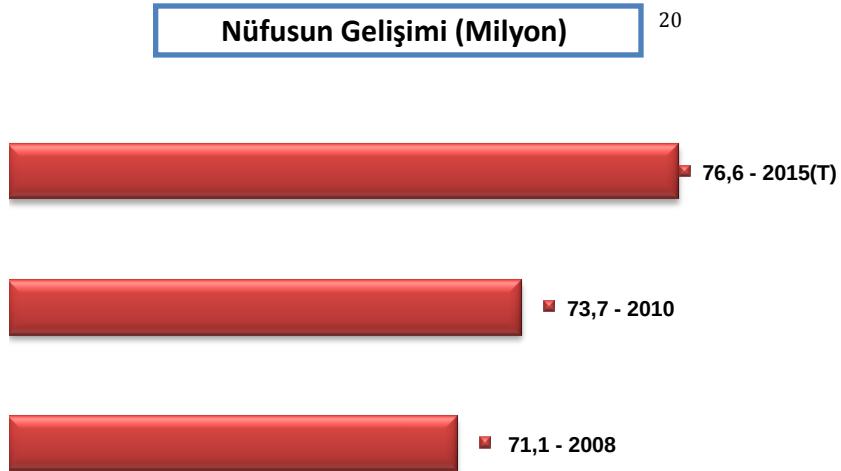
- En büyük 3 gayrimenkul bölgesi Türkiye’ deki tüm piyasanın %40’ ını oluşturmaktadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş. ağırlıklı olarak bu 3 gayrimenkul bölgesinde faaliyet göstermektedir.

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. 2010 yılında yıllık bazda GSYH %8,9’luk bir büyüme oranı sağlarken, inşaat sektörü ise,%17,1’lik bir büyüme ile canlılığını devam ettirmiştir.¹⁸

İnşaat sektöründeki canlılığın temel nedenleri demografik, finansal ve yapısal etkenlere dayanmakta olup(genç nüfus, artan konut ihtiyacı, kredi kolaylıkları ve maliyetlerindeki azalma, yatırımlar, artan nitelikli konut yapımı, şehirleşme gibi) pek çok değişkeni içermektedir.

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 olması¹⁹ bu potansiyelin büyüklüğünü gözler önüne sermektedir.



¹⁸ TÜİK, GYODER “Türkiye ve Gayrimenkul Sektör Raporu 1. Çeyrek”

¹⁹ TÜİK

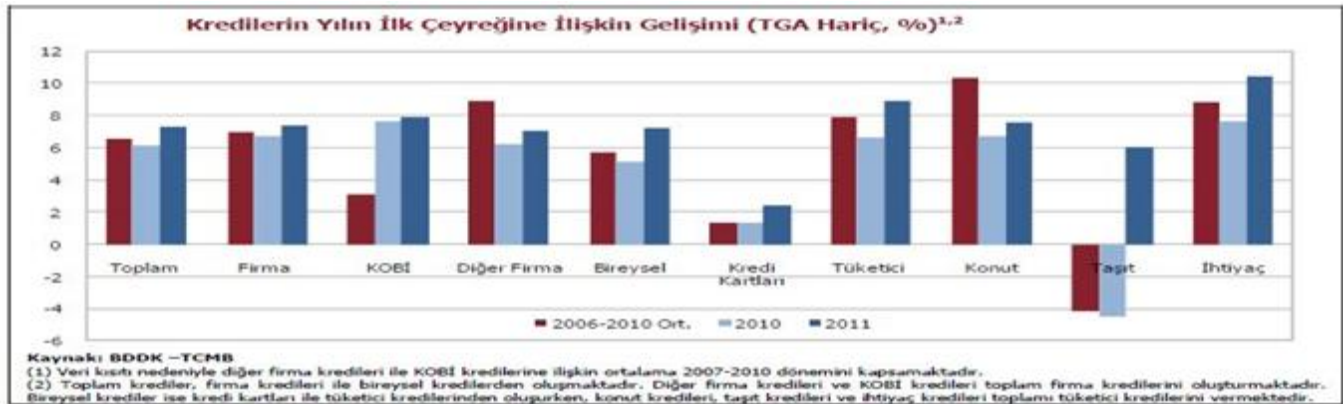
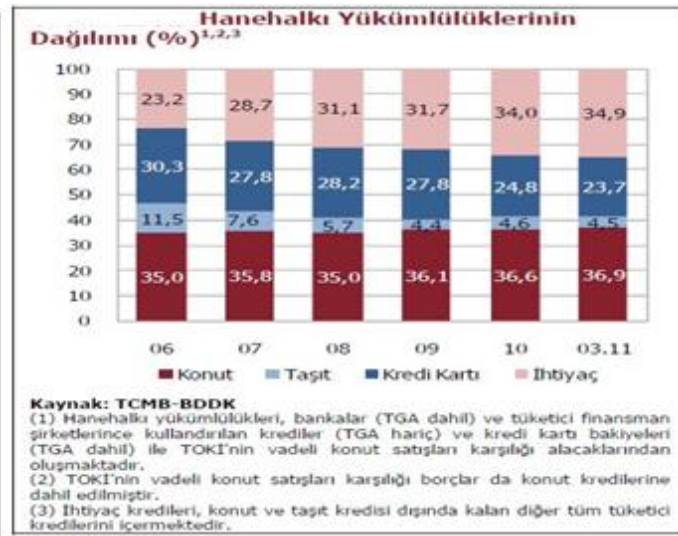
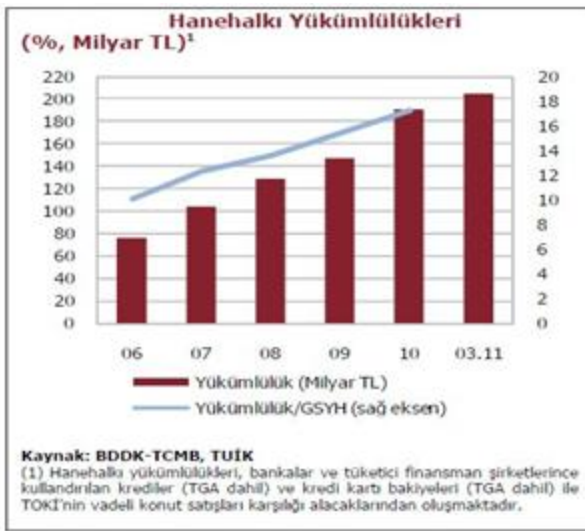
²⁰ TÜİK

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

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 guruplarını negatif etkilemektedir.

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.



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.

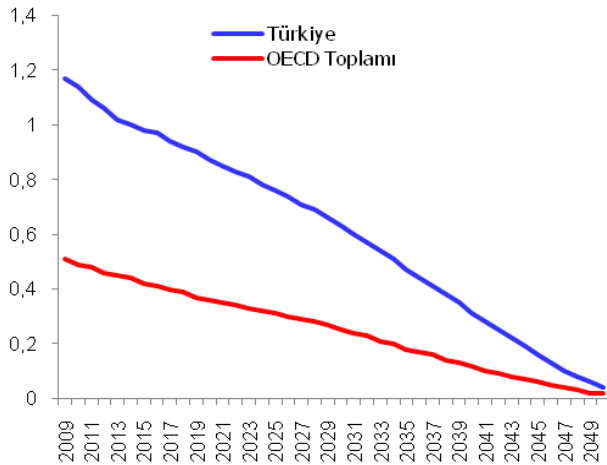
Halkımızdaki deprem bilincinin gelişmesi, düzenlemelerin bu çerçevede yapılması, mimari anlayışla tasarımda yaşanan gelişmeler sektörün önemli artı bileşenleri olmuştur.

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.

Üretimdeki ve tüketimdeki dalgalanmaya karşı sektörün kurumsallaşan aktörleri, yeni yönetim anlayışlarıyla ciro ve satışlarını belli bir seviyede tutmayı başarmışlardır.

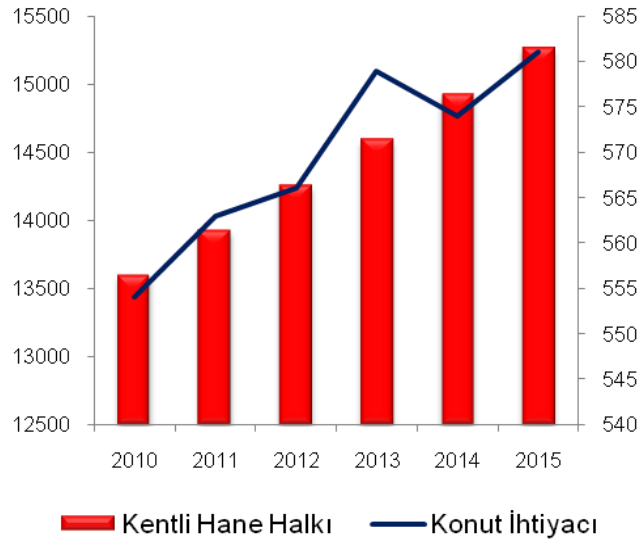
Nüfus Büyüme Projeksiyonları

21



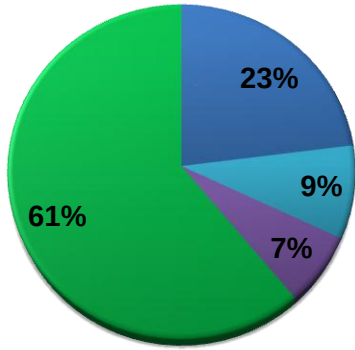
Konut İhtiyacı

22

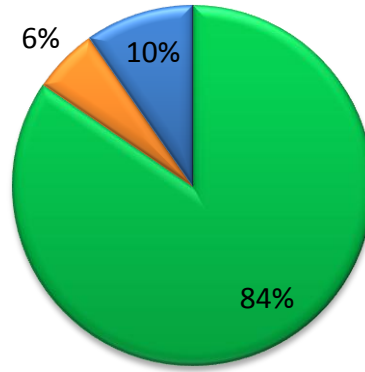


²¹ OECD

²² GYODER

Konut piyasası dağılımı – bölgeye göre*

■ İstanbul ■ Ankara ■ İzmir ■ Diğer

Geliştirici türüne göre konut dağılımı

■ Özel Sektör ■ Kooperatif ■ Kamu Kesimi

23

*2000 yılından konut stoku ve 2001 ile 2008 arasındaki bina ruhsatları

3. Yönetim Kurulunun Faaliyetleri

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

3.1.Dönem içi ana sözleşmede yapılan değişiklikler

Dönem içinde ana sözleşmede bir değişiklik yapılmamıştır.

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. İşletmemizde henüz risk yönetim bölümü bulunmamakla birlikte, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile karlılığı artırmak için toplam risk yönetimine ağırlık verilmektedir.

İşletmemiz etkin risk yönetimi için etkin bir iç kontrol sisteminin de bulunmasına önem vermektedir. Bu konuda Denetim Kuruluda gerekli çalışmaları yapmaktadır. Gerek sistemik gerekse sistemik olmayan risklerin yaratacağı tehditleri fırsata dönüştürebilmek için olası gelişmeler de dikkatle takip edilmektedir.

²³ GYODER Raporu "Konut finansmanı sisteminin büyüme potansiyeli", GYODER Raporu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü Temel Göstergeleri"

İşletmemizin temel risk yönetim anlayışı aslında ‘iş modellerinde’ saklıdır. Özellikle ‘Gelir Paylaşımı’ modeli hem belli bir gelir düzeyini garanti eden bir iş sistemi olmak da hem de risk transferini sağlamaktadır. Hali hazırdaki projelerimizin büyük bir bölümü de söz konusu modelle yapılan işlerdir. (İş modelleri ile ilgili 1.4. bölüme bakabilirsiniz)

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.

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.
- b) Faiz Oranı Riski: Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülükler etkiye 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 alarak 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.

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.

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

Emlak GYO A.Ş. olarak Sermaye Piyasası Kurumunun yayınladığı ‘Kurumsal Yönetim ilkelerine ve uygulamalarına uyum sağlayıp işletmemiz bünyesindeki ana yönetim esası olarak faaliyete geçirmek için çalışmalarımız devam etmektedir. 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 de sürmektedir.

Söz konusu çalışmalarımız, yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak yürütmektedir. İlkeler tam olarak uyum sağlayamadığımız konularla ilgili çalışmalarımız devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin olduğu dört ana bölüm için yapılan faaliyetlerin özeti aşağıda yer almaktadır.

3.3.1. Pay Sahipleri ile ilgili 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

2010 Mali Olağan Genel Kurul Toplantısı 08.03.2011 tarihinde şirket merkezinde yapılmış olup, Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin davetler, gündemler ve vekaletname örnekleri Ticaret Sicil Gazetesi 18 Şubat 2011 tarih, 7755 sayılı ve Yeni Gün gazetesi 17 Şubat 2011 tarih, 9496 sayılı Türkiye baskısında yayınlanmış olup ayrıca, nama yazılı hisse senetleri ilgili 18 Şubat 2011 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla toplantıya davet edilmiş, internet sitemizde konuya ilişkin açıklamalar yayınlanmıştır. Faaliyet raporu, toplantı tarihinden önce hazır edilmiş, internet sitesinde ve Şirket merkezinde pay sahipleri görüş ve incelemelerine sunulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin tebliği esas alınmıştır. 2010 Mali Yılı Olağan Genel kurul Toplantısına şirketin ödenmiş 2.500.000.000TL sermayesine tekabül eden 250.000.000.000 adet hisseden 1.874.832.465.43 TL sermayeye karşılık gelen 187.483.246.530.00 adet hisse asaleten, 13.070.121.00TL sermaye payı karşılığı 1.307.012.100.00 hissenin vekâleten katılımı ile gerçekleşmiştir.

Genel Kurul toplantı tutanakları, özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmuş, aynı zamanda Şirketimiz internet sitesinde de sürekli olarak pay sahiplerine açık tutulmaktadır.

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.

3.3.2. 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 kolay erişilebilir bilgilerin sunulmasını amaçlar ve bunu şirket politikası olarak sürdürmek için azami özeni gösterir.

3.3.2.1. 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.

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.

Bilgilendirme politikası gereği, 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 politikası gereği Yatırımcı İlişkileri bölümümüze ulaşmış sözlü ve yazılı sorulara mevzuat ve bilgilendirme politikamız gereği cevap verilmiştir.

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 – 30 Haziran 2011 tarihleri arası; 157’si yerli ve yabancı yatırımcılarla, 23 tanesi de yerli ve yabancı analistlere olmak üzere toplam 180 organizasyon gerçekleştirilmiştir. Gerek yerli gerekse yabancı yatırımcıların işletmemize artan ilgisinin önümüzdeki günlerde de devam etmesini beklenmektedir.

Şirketimizin internet sayfasında menfaat sahiplerinin bilgilere daha kolay ulaşımını sağlamak için gerekli düzenlemelerin yapılmasına başlanmıştır. 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DE

İÇSEL BİLGİYE ERİŞİMİ OLANLAR LİSTESİ

YÖNETİM KURULU

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

DENETİM KURULU

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Mustafa Kemal Müderrisoğlu	İşletme	Denetim Kurulu Üyesi
Uğur Dülekarp	Basın Yayın Yüksek Okulu	Denetim Kurulu Üyesi
Ayşe Arzu Özçelik	Yüksek Mimar	Denetim Kurulu Üyesi

YÖNETİM

Adı Soyadı	Meslek	Görevi
Sinan Ayoğlu	İnşaat Mühendisi	Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Akbulut	Kamu Yönetimi	Genel Müdür Yardımcısı
Rasim Faruk Kadioğlu	İnşaat Teknikeri	Genel Müdür Danışmanı
Halim Ataş	İşletme	Özel Kalem Müdürü
İbrahim Keskin	Hukuk	1.Hukuk Müşaviri
Hüseyin Turan	Hukuk	Hukuk Müşaviri
Zeynep Basa	İktisat	Daire Başkanı ve Pazarlama Müdür Vekili
Metin Tekin	İnşaat Mühendisi	İhale Hakediş Ve Kabul Müdürü
Hasan Hacıhasanoğlu	İnşaat Mühendisi	İnşaat Kontrol Müdürü
Hakan Gedikli	Harita Mühendisi	Emlak ve Planlama Müdürü
Hicran Çakmak	Mimar	Etüd Proje Müdürü
İzzet Gani Karakaya	İktisadi ve İdari Bilimler	Mali İşler Müdürü
Halil İbrahim Şahin	İd. İşler ve İ.K. Müdürü	Ekonomi Mali İşletme
Özlem Hanoğlu Çelik	Basın ve H.İ. Müdürü	İktisat
Hasan Vehbi Arslantürk	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	İnşaat Mühendisi; Dış Ticaret
Mustafa Aşıkkutlu	Ekspertiz Müdür Vekili	İnşaat Yüksek Mühendisi

3.3.2.2. Özel Durum Açıklamaları

Halka arzdan bu yana yapılan özel durum açıklamaları 89 tanedir. 84 tanesi Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, 1 tanesi Yatırım Finansman Menkul Değerler tarafından, 4 tanesi ise TSKB tarafından yapılmıştır. Bu açıklamalardan sonra SPK veya İMKB tarafından ek yazılı açıklama istenmemiştir. 1 Ocak -30 Haziran 2011 tarihleri arasında yapılan özel durum açıklaması ise 56 tanedir.

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

3.3.3. 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.

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

01.01.-30.06.2011 tarihleri arasında 30 adet toplantı yapılmış olup, 60 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.

3.3.3.1. 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.

3.3.4. 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.

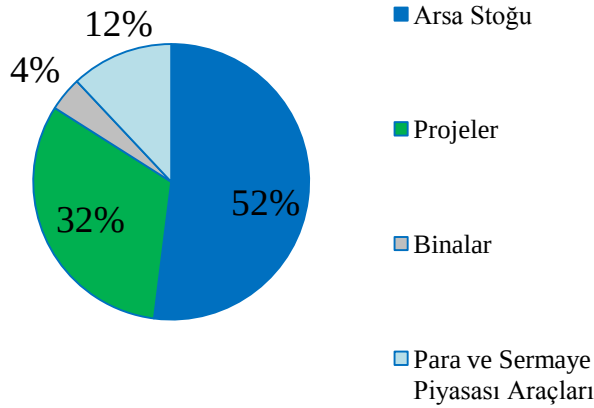
3.5. Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçları

İlgili faaliyet dönemi içerisinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

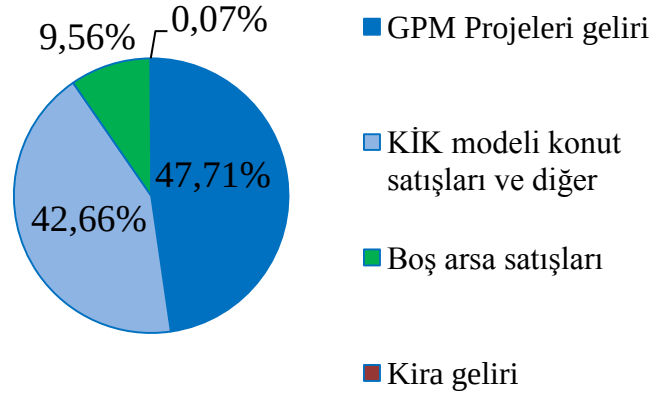
4. Portföy Yapısı ve Gayrimenkuller

4.1. Şirket Portföy Yapısı

Portföy Dağılımı- 2. Çeyrek 2011



Satışların Dağılımı- 2. Çeyrek 2011



Bağımsız Ünite Satışları

PROJE İSMİ	2004 ADET	2005 ADET	2006 ADET	2007 ADET	2008 ADET	2009 ADET	2010 ADET	Ocak ADET	Şubat ADET	Mart ADET	Nisan ADET	Mayıs ADET	Haziran ADET	2011 (30/06/2011 TARİHİ İTİBARI İLE) TOPLAM
AĞAOĞLU MY TOWERLAND						206	148		7	56	11	1		75
AĞAOĞLU MY TOWN ISPARTAKULE						440	127					4	5	9
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE							1849	40		28		54	20	142
ALBAYRAK MAVİŞEHİR			50	56	20	140	88	4	2	6	15	16	14	57
ALEMDAĞ EMLAK KONUTLARI							1080	22	22	21	14	3	8	90
ATAŞEHİR RESIDENCE	127	45	14	1										
AVRUPA KONUTLARI				538	865	1072	372							
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3								461	163	30	250	81	80	1065
AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE							400							0
AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE-2									330					330
SPRADON QUARTZ						181	430		38	8	21		9	76
BİZİM EVLER - 2						138	312	19	16	6	7	2	9	59
BİZİM EVLER - 3							232	2	36	7	32	3	54	134
BİZİM EVLER - 4														
BURGAZ KENT				15		36	238	10	22	17	28	50	36	163
ÜSKÜDAR BURHANİYE														
DREAMCITY			2	18	40	17	26	2	4	10	3	1	8	28
ERGENE VADİSİ					272	321	528	6	30	24	35	16	25	136
ELITE CITY							112	39	11	31	32	16	21	150
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ			26	40	149	5	51	2	8	48	28	29	25	140
GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP							32	4	4	10	17	27	62	124
GEBZE EMLAK KONUTLARI 2. ETAP							2						2	2
ISPARTAKULE				1215	476	290	1							
IDEALİSTKENT APART VE VİLLA			214	247	252	60	125							
İSTANBUL						58	37							
KENTPLUS ATAŞEHİR		1637	408	33										
KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2							128	19	26	51	38	19	36	189
KÖRFEZKENT KONUTLARI				105	114	646	1							
MAVİŞEHİR MODERN							78	56	29	13	8			106
MERKEZ KAYAŞEHİR							9	66	1	3	3	142		215
MİMARŞINAN KENTPLUS		25	74	53	311	54	84	5	4	14	26	8	4	61
MİSSTANBUL			76	105	307	57	250		13	12	18	23	19	85
MY WORLD		403	883	996	709	430	275		3	5	1			9
NOVUS RESIDENCE			3	24	23	109	59	4	2	6	3	5	7	27
PARK YAŞAM MAVİŞEHİR													101	101
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI				48	25	42	80	4	6	4	7	12	20	53
SOYAK MAVİŞEHİR			886	236	286	151	8							
SOYAK PARK APARTS							139	79	53	31	12	3	7	185
TUZLA EMLAK KONUTLARI 1							1	19	354	173	49	42	20	657
TUZLA EMLAK KONUTLARI 2							6	39	830	432	105	68	110	1584
UNIKONUT														
UPHILL COURT		969	194	476	104	7	4							
VARYAP MERIDIAN						254	460		35	40	30	20	33	158
YILDIZKENT	413	740	7											
GENEL TOPLAM	540	3819	2837	4206	3953	4714	7772	902	2049	1086	793	645	735	6210

4.2. Proje Geliştirmek Üzere Alınan Arsalar

30 Eylül 2010 İtibariyle TOKİ' den Alınan Arsalar

- İstanbul, Tuzla Arsası Toplam Arsa Alanı: 5.072 m²
- İstanbul, Küçükçekmece Halkalı' da 3 parsel Toplam Arsa Alanı: 193.516,19 m²
- İstanbul Başakşehir, Ayazma Mevkiinde yer alan 6.909,14 m² 935/8, 4.226,46 m² 936/5, 2.064,10 m² 936/8, 2.275,98 m² 936/10, 2.306,89 m² 936/11 parseller olmak üzere toplam 5 adet Ticaret Parseli ile 2.237,96 m² 943/2 rekreasyon parseli, toplam 18.000.000 TL bedelle, proje geliştirilmek üzere satın alınmıştır.
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesinde yer alan 500.824,62 m² kadastral alanlı 34 adet taşınmaz 225.370.000.-TL bedelle satın alınmıştır.
- İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Mahallesi sınırları içinde yer alan, toplam 1.124.230,00 m² kadastral alanlı 18 adet taşınmazdaki TOKİ adına kayıtlı 1.105.887,87 m² hisse; 302.500.000,00 TL ekspertiz bedeli olan imar parseli, toplam 302.500.000,00 TL bedelle, proje geliştirilmek üzere TOKİ' den satın alınmıştır.

4.3. İştirakler

Kurumumuzun iştiraki bulunmamaktadır.

4.4. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

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

4.5. Portföy Tablosu Analizi

Hesaplanmış NAD, 30 Haziran 2011 itibariyle	(mn TL)
Arsalar	3,539.8
Binalar	255.9
Projeler	2,209.8
GPM Projeleri	1,777.0
KİK Projeleri	432.8
Gayrimenkul Portföyü	6,005.5
İştirakler	---
Para ve Sermaye Piyasası Enstrümanları	823.3
Portföy Değerleri	6,828.8
Nakit benzerleri	5.8
Alacaklar	992.7
Diğer Varlıklar	1,707.1
Borçlar	-3,860.4
Net Aktif Değer	5,674

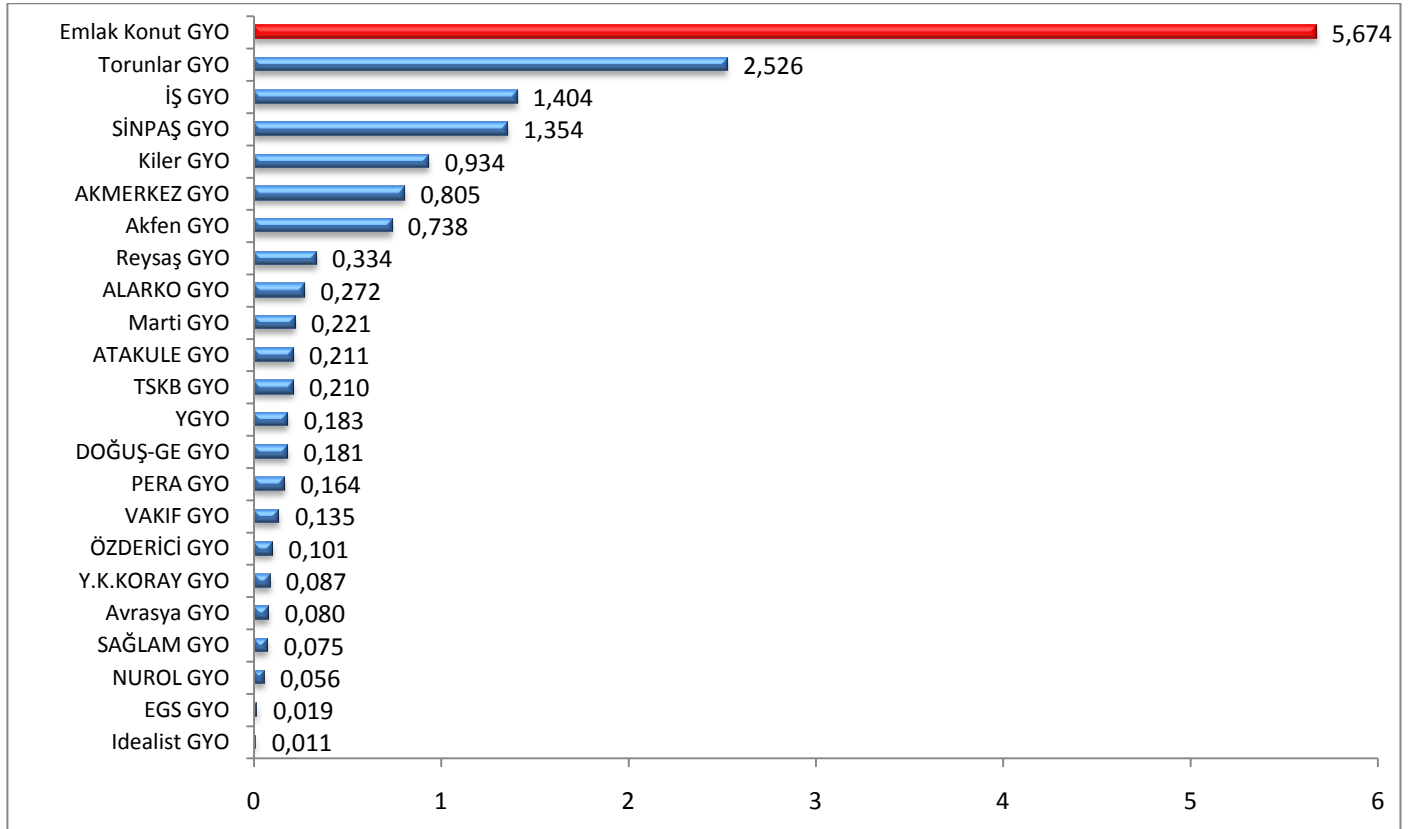
Portföyümüzün bileşenleri ise; Portföyümüzün % 32'si gayrimenkul projelerinden oluşmaktadır, arsa stoku oranı % 52 iken binaların toplam portföydeki oranı % 4' dür. İşletmemizin herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır. Portföyümüzün % 12' si ise yatırım amaçlı para ve sermaye piyasası aracı olarak tutulmaktadır. Para ve sermaye piyasası aracı olarak devlet borçlanma kağıtlarına yatırım yapılmaktadır. Dolayısıyla risk yönetimi konusunda da bu bağlamda defansif bir strateji izlenmektedir. Mevduat yapımız ise ilgili mevzuat gereği kamu bankalarında değerlendirilmektedir.

4.6. Net Aktif Değer

Emlak Konut GYO A.Ş. Türkiye konut sektörünün lideri konumundadır. 30 Haziran 2011 itibariyle NAD 5.67 milyar TL' ye ulaşmıştır.

	2010 4. Çeyrek	2011 1. Çeyrek	2011 2. Çeyrek
Net Aktif Değer	5,798	5,655	5,674
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,32	2,26	2,27
İMKB Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	2,67	2,68	2,74

Net Aktif Değer Bakımından Halka Açık GYO' lar (mTL)



4.7. Portföy Sınırlamaları

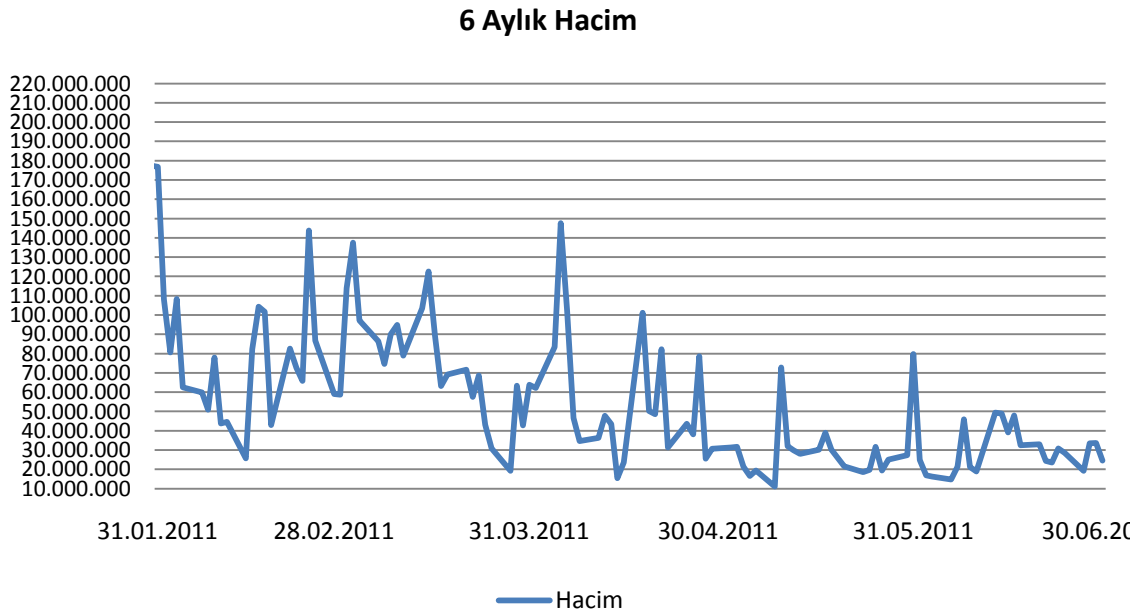
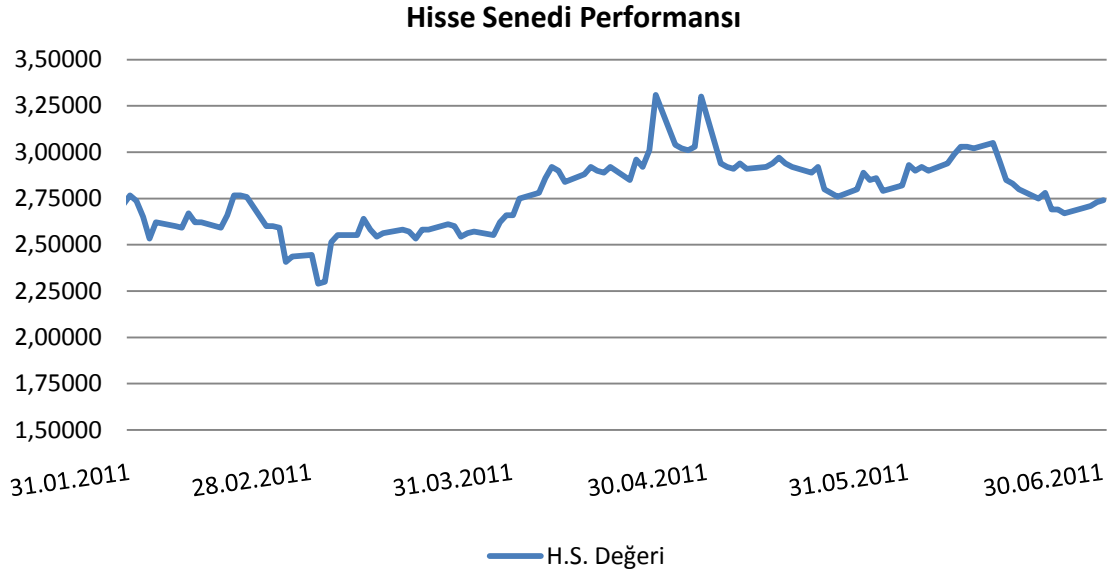
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ				
1. %50 Kontrolü				
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR		6.005.550.888		88%
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI		270.625.314		4%
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)		6.276.176.202		92%
D) İŞTİRAKLER		0		0%
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI		552.703.608		8%
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)		552.703.608		8%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		6.828.879.810		
2. Mevduat Kontrolü				
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat		2.443		0%
B) Vadeli TL Mevduat		442.438.024		6%
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat		442.440.467		6%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		6.828.879.810		
3. İştirak Sınırı Kontrolü				
A) ... A.Ş.		0		
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		6.828.879.810		
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü				
	Alış Tarihi *	Beş Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
KARŞIYAKA'DA 7 ADET PARSEL(**)	31.05.2000	Evet	2.775.000	0,04%
UMURBEY MAHALLESİ'NDE ARSA	31.05.2000	Evet	11.000.000	0,16%
ATAŞEHİR'DE 1 ADET ARSA (Ataşehir Doğu 2. Etap) (***)	31.05.2000	Evet	436.075.000	6,39%
ATAŞEHİR'DE 4 ADET ARSA	31.05.2000	Evet	2.915.148	0,04%
ÜMRANİYE'DE 3 ADET ARSA (1 Parselde Ümraniye 1. Etap)	01.11.2005	Evet	180.445.000	2,64%
ÇERKEZKÖY'DE 17 ADET ARSA	09.12.2005	Evet	82.381.000	1,21%
ÇORLU'DA 12 ADET ARSA	24.03.2006	Evet	24.612.000	0,36%
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı			740.203.148	10,84%
(*) 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.				
(**) Satış gerçekleştirilen 2 parselle ilişkin olarak bilgi "Arsalar" dipnotlarında verilmiştir.				
(***) GYO Tebliği'nin 27(d) maddesi hükmü çerçevesinde taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik tasarrufla bulunulmuş ve 15.04.2010 tarihinde Varyap Varlıbaşlar ve GAP İnşaat Ortak Girişimi ile Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap gelir paylaşımı işi akdedilmiştir ancak yapı ruhsatı henüz alınmamış olduğu için bu bölümde belirtilmiştir.				
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			6.828.879.810	100%
5. Kredi Sınırı Kontrolü				
A) Kredi 1	Ziraat Bankası A.Ş.		222.879	0%
B) Kredi 2	Hazine Müsteşarlığı		1.154.000.000	17%
D) Krediler Toplamı			1.154.222.879	17%

5. Hisse Performansı İle İlgili Bilgiler

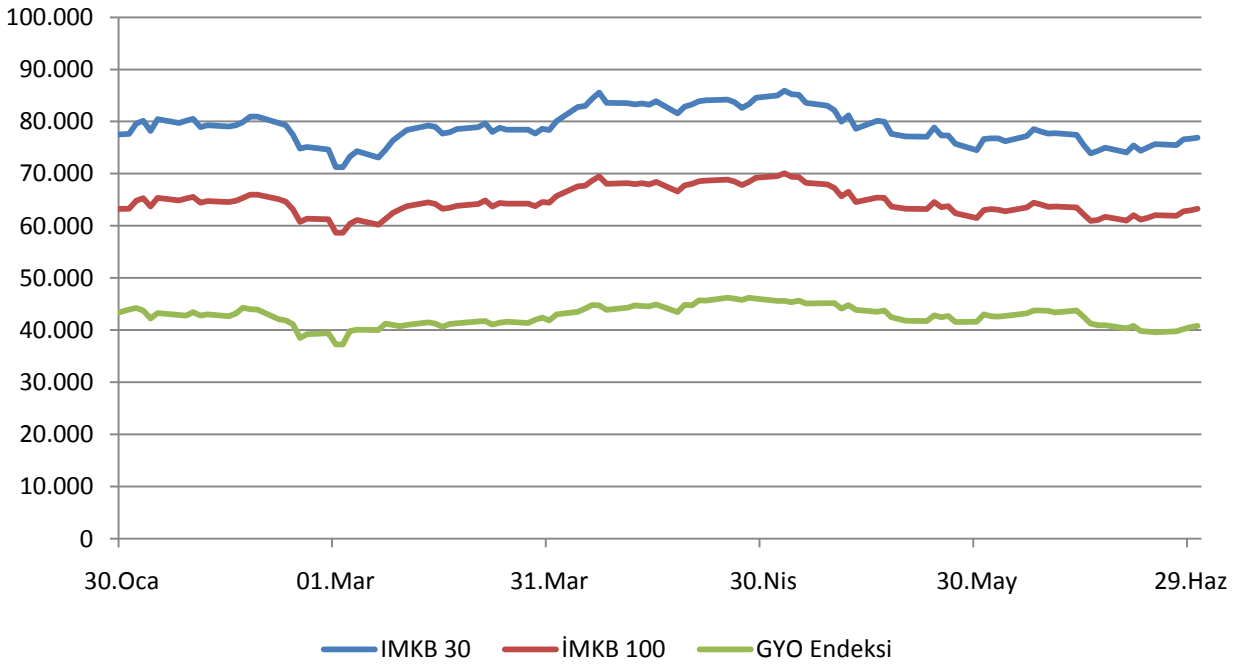
5.1. İşlem Gördüğü Pazar-Endeks-Sınıf (a-b-c)

Kurumumuzun hisse senetleri, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir. Hisse senetleri piyasasında A grubu olarak işlem gören hisse senetlerimiz, halka açıldıktan hemen sonra endeks'e girme şartlarını taşıdığından IMKB-100 VE IMKB-30 endekslerine dâhil edilmiştir.

5.2. Hisse Fiyat Değişim Grafiği 1 Ocak - 30 Haziran Arası Hisse Performansı



5.3. İMKB VE GYO Endeksi ile Karşılaştırma



6. Mali Tablolar

Milyon TL	2007	2008	2009	2010	2011 1Ç	2011 2Ç
Net Satışlar	1,111.3	1,044.6	864.9	1,497.9	171.1	362,2
FAVÖK	234.2	563.7	476.9	628.5	58.9	77,7
FAVÖK Marjı (%)	21.1	54.0	55.1	42.0	34.4	21,4
Net Kar	367.5	526.9	445.9	469.0	73.2	102,5
Toplam Aktifler	3,768.6	4,372.0	4,671.3	7,115.5	7,297.3	7.402,9
Özsermaye	1,121.7	1,648.6	2,094.5	3,615.4	3,513.1	3.542,4

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET BİLANÇOLAR

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

		<i>Sınırlı</i>	<i>Bağımsız</i>
		<i>İncelemeden</i>	<i>denetimden</i>
		<i>geçmiş</i>	<i>geçmiş</i>
	Dipnot	30 Haziran	31 Aralık
	referansları	2011	2010
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		3.048.890	3.305.182
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.101.145	1.733.442
Finansal yatırımlar		376.439	79.617
Ticari alacaklar	6	296.634	370.298
Diğer alacaklar	7	430.269	385.916
Arsa ve konut stokları	8	755.343	647.477
Diğer dönen varlıklar		89.060	88.432
Duran varlıklar		4.354.050	3.810.268
Ticari alacaklar	6	696.164	439.264
Diğer alacaklar	7	166	166
Arsa ve konut stokları	8	3.646.625	3.359.796
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		5.256	5.256
Maddi duran varlıklar		5.802	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar		37	53
Toplam varlıklar		7.402.940	7.115.450

		<i>Sınırlı</i>	<i>Bağımsız</i>
		<i>incelemeden</i>	<i>denetimden</i>
		<i>geçmiş</i>	<i>geçmiş</i>
Dipnot		30 Haziran	31 Aralık
referansları		2011	2010
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		2.855.317	2.417.422
Finansal borçlar	5	183.143	181.501
Ticari borçlar	6	679.989	636.933
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	12	362.500	260.000
<i>Diğer ticari borçlar</i>		317.489	376.933
Diğer borçlar	7	619.233	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.898	1.287
Borç karşılıkları	9	50.044	28.440
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.321.010	929.927
Uzun vadeli yükümlülükler		1.005.163	1.082.584
Finansal borçlar	5	994.000	1.074.000
Ticari borçlar	6	7.866	5.585
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.925	1.697
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.372	1.302
Özkaynaklar		3.542.460	3.615.444
Ödenmiş sermaye	10	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	10	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	149.199	113.882
Geçmiş yıl karları	10	363.762	105.570
Net dönem karı	10	102.510	469.003
Toplam kaynaklar		7.402.940	7.115.450
Koşullu varlık ve yükümlülükler	13		

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 VE 2010 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT

ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 1 Nisan -</i>		<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 1 Nisan -</i>	
	<i>Notlar</i>	<i>30 Haziran 2011</i>	<i>30 Haziran 2011</i>	<i>30 Haziran 2010</i>	<i>30 Haziran 2010</i>
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:					
ESAS FAALİYET GELİRİ					
Satış gelirleri -net	11	362.215	191.086	439.846	225.466
Satışların maliyeti (-)	11	(251.875)	(157.646)	(151.112)	(87.493)
Brüt kar		110.340	33.440	288.734	137.973
Genel yönetim giderleri (-)		(18.251)	(8.261)	(17.684)	(11.501)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)			(8.942)	(4.022)	(5.081) (2.828)
Diğer faaliyet gelirleri		20.072	6.388	52.511	11.936
Diğer faaliyet giderleri (-)		(25.556)	(8.743)	(39.585)	(34.287)
Faaliyet karı		77.663	18.802	278.895	101.293
Finansal gelirler		91.729	50.373	13.538	1.169
Finansal giderler (-)		(66.882)	(39.899)	(88.646)	(49.092)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi					
karı / (zararı)		102.510	29.276	203.787	53.370
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem					
karı / (zararı)		102.510	29.276	203.787	53.370
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		102.510	29.276	203.787	53.370
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0005	0,0002	0,0011	0,0003

6.1. Rasyolar

Likidite Oranları	
Cari Oran	1,07
Nakit Oran	0,52
Mali Yapı Oranları	
Kaldıraç Oranı	0,52
Borçlanma Oranı	0,16
Öz Kaynaklar / Aktif Oranı	0,48
Finansman Oranı	0,92
Faaliyet Oranları	
Aktif Devir Hızı	0,05
Özkaynak Devir Hızı	0,10
Karlılık Oranları	
Özkaynak Karlılığı	0,03
Satış Karlılığı	0,28

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

Likidite oranları; İşletmenin kısa vadeli borçlarını ödeme gücünü ve kısa vadeli mali yapısını gösteren oranlardır. İşletmemizin ilgili bilanço dönemindeki cari oranı 1.07,nakit oranı ise 0.52 düzeyinde gerçekleşmiş olup, likit yapısını gösterir niteliktedir.

Mali Yapı oranları; İşletmenin mali yapısı ve orta-uzun vadedeki borç ödeme gücünü gösterir. Yabancı kaynakların, bilanço içindeki oranlarını ifade eden rasyolarda, kaldıraç oranı 0.52,borçlanma oranı 0.16,özkaynak/aktif oranı 0.48, finansman oranı ise 0.92 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Faaliyet Oranları; işletmenin sahip olduğu ve faaliyetlerini gerçekleştirmede kullandığı varlıkların ne ölçüde etkin kullanıldığının tespiti için kullanılan oranlardır, Aktif devir hızı 0.05,özkaynak devir hızı ise 0.10 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Karlılık Oranları; İşletmenin faaliyetleri sonucunda ulaşılan başarıyı ölçmek, yeterli bir karlılığın elde edilip edilmediğini değerlendirmek için kullanılan oranlardır. İlgili dönemde özkaynak karlılığı,0.03,satış karlılığı ise 0.28 düzeyinde oluşmuştur.

7. Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara Hizmet Veren İşletmeler

7.1. Bağımsız Denetim Şirketi

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

7.2. Ekspertiz Şirketleri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

7.3. Yatırımcı İlişkileri Danışman Firması

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

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

Akol Avukatlık Bürosu

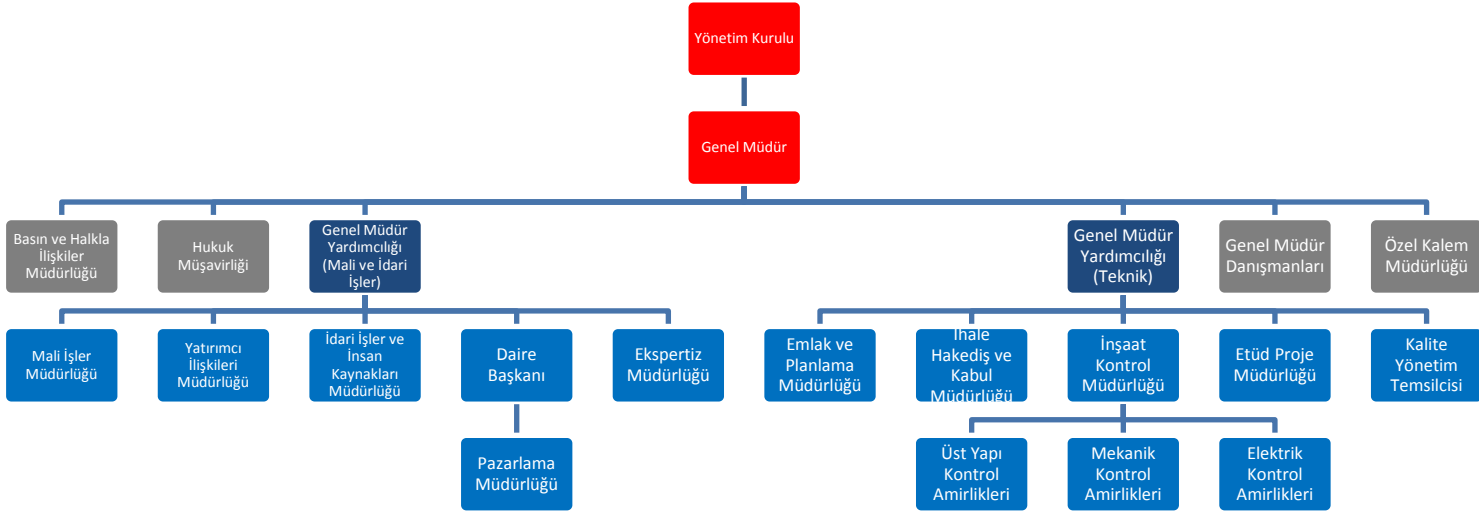
8. Diğer Konular

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 Y. İnşaat Mühendisi Mustafa Aşıkkutlu vekaleten Ekspertiz Müdürlüğü müdürü olarak atanmıştır.

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.

ORGANİZASYON ŞEMAMIZ



8.2. Personel Yapısı, Personele Sağlanan Haklar

30.06.2011 TARİHİ İTİBARIYLA		
PERSONEL EĞİTİM DURUMU	KİŞİ	%
İLKOKUL	15	8,20
ORTAOKUL	5	2,73
LİSE	16	8,74
MESLEK LİSESİ	10	5,46
ÖN LİSANS (2 YIL)	16	8,74
LİSANS (4 YIL)	113	61,75
YÜKSEK LİSANS (6 YIL)	8	4,37
DOKTORA	0	0,00
GENEL TOPLAM	183	100,00

İşletmemiz beşeri sermayenin gücüne inanmakta olup, personelin meslek içi ve uzmanlık eğitimlerinde özel bir önem vermekte olup konuyla ilgili çalışmalarını da sürdürmektedir.

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 arttıran eden 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 yenilenerek uygulanmaktadır. Kamu ağırlıklı bir şirket olmamız nedeniyle yapılan faaliyetlerde kamu çıkarlarını da gözetmekte, gerek yenilenebilir enerji, çevreye duyarlılık konularında gerekse projelerin uygunluğu konusunda azami çaba sarf edilmektedir.