

## GÜNCELLEME MEKTUBU

Aşağıda adı geçen firma yetkililerinin dikkatine:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Atatürk Mahallesi  
Çitlenbik Caddesi, No.4  
Ataşehir / İstanbul

Merrill Lynch International  
2 King Edward Street  
Londra  
EC1A 1HQ  
İngiltere

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş .  
Halide Edip Adivar Mah.  
Darülaceze Caddesi  
No: 20, Kat: 4  
Şişli / İstanbul

(birlikte "**Muhataplar**" olarak anılacaktır)

5 Kasım 2013

### ("Şirketin") B Grubu hisselerinin önerilen halka arzı ve Borsa İstanbul'da planlanan kotasyonu ("Halka Arz")

İlgili kişilerin dikkatine,

Halka arz maksatlı olarak Türkiye'de adı geçen belli başlı taşınmazlara ilişkin Muhataplara sunulmak üzere tarafımızdan hazırlanan 30 Eylül 2013 tarihli gayrimenkul portföyünün değerlemesine ("**Değerleme Raporu**") ve Halka Arz ile bağlantılı olarak hazırlanan uluslararası izahnameye dâhil edilen özet rapora (tek başına "**Özet Rapor**" ve Değerleme Raporu ile birlikte kullanıldığında "**Raporlar**" olarak anılacaktır) ilişkin düzenlenmiştir.

1. İşbu belge ile

- (i) Aşağıda listelenmiş olan dışında aksi belirtilmediği sürece raporlarımızın geçerlilik tarihi olan 30 Eylül 2013 tarihinden bu yana Raporlarımızın kapsamında yer alan Gayrimenkullere ilişkin (Şirkete ilişkin inceleme yapıldıktan sonra) önemli bir değişiklikten haberdar olmadığımızı ve söz konusu geçerlilik tarihi itibarıyla böyle bir

durumdan haberdar olmamız halinde söz konusu değişikliğin 31 Ekim 2013 tarihi itibariyle Raporlarımıza (herhangi bir sınırlama olmaksızın değerlemeye konu tutar dâhil olmak üzere) önemli bir etkisi olabilecek olduğunu kabul, beyan ve teyit ederiz.

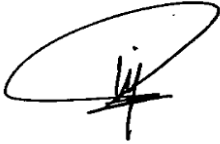
(ii)

<b>JLL Rapor No.</b>	<b>Proje Adı</b>	<b>30/9//2013 tarihinden itibaren Önemli Değişiklikler</b>	<b>Pazar Değeri TL 30/9/2013</b>	<b>Pazar Değeri TL 31/10/2013</b>	<b>Pazar Değerindeki Değişiklik</b>
10	Park Yaşam Projesi, Mavişehir, İzmir	16 Bağımsız Bölüm Tapusunun devri	18,010,000	16,515,000	-1,495,000
34.3	Avrupa Konutları Ispartakule 3 Projesi, Ispartakule, Bahçeşehir, İstanbul	13 Bağımsız Bölüm Tapusunun devri	4,565,000	3,400,000	-1,165,000
37	Avrupa Konutları Atakent 3 Projesi, Halkalı, Küçükçekmece, İstanbul	39 Bağımsız Bölüm Tapusunun devri	32,720,000	28,724,000	-3,996,000
39	Soyak Aparts & Evostar Projesi, Halkalı, Küçükçekmece, İstanbul	136 Bağımsız Bölüm Tapusunun devri	66,431,000	60,831,000	-5,600,000
48.1	My World Europe Projesi, İkitelli, Ayazma, Başakşehir, İstanbul	81 Bağımsız Bölüm Tapusunun devri	304,107,000	292,672,000	-11,435,000
58	Towerland Projesi, Doğu Ataşehir, İstanbul	17 Bağımsız Bölüm Tapusunun devri	154,741,000	139,290,000	-15,451,000
1	Körfezkent 1.Etap, Kocaeli	2 Bağımsız Bölüm satışı	229,000	0	-229,000
5	Gebze 2.Etap, Kocaeli	1 Bağımsız Bölüm satışı	620,000	412,000	-208,000
24	Selimpaşa Emlak Konutları, Silivri, İstanbul	15 Bağımsız Bölüm satışı	5,272,000	2,958,000	-2,314,000
44	Novus Residence, Bakırköy, İstanbul	1 Bağımsız Bölüm satışı	1,720,000	860,000	-860,000
49	Spradon Quartz, Bahçeşehir, İstanbul	2 Bağımsız Bölüm satışı	10,194,000	9,869,000	-325,000
61.2	Tuzla Emlak Konutları, 1.Etap 2.Kısım, Tuzla, İstanbul	1 Bağımsız Bölüm satışı	785,000	677,000	-108,000
<b>TOPLAM</b>					<b>-43,186,000</b>

(ii) Uluslararası İzahnamede yer alan Değerleme Raporundan alınmış olan maddeler doğru ve uygun bir şekilde Değerleme Raporundan alınmış, derlenmiş ve şekillendirilmiştir.

2. Yukarıdaki 1. ve 2. Paragrafta belirtilen hususlar ve yorumlar hariç olmak üzere Değerleme Raporuna ilişkin olan ve Uluslararası İzahnamede ifşa edilmeyen ancak yatırımcıların aktif ve pasifler, mali durum, kâr ve zarar ile birlikte Şirketin beklentilerine ilişkin sağlıklı bir değerlendirme yapabilmesi için gerekli olduğu düşünülen ve Uluslararası İzahname kapsamında dikkatinize sunulması gereken başkaca tüm bilgi ve verilerden (varsa) haberdar olmadığımızı beyan ederiz.
3. İşbu belgeyle Özet Değerleme Raporunun ve bu güncelleme mektubunun Uluslararası İzahnameye ve bununla ilgili diğer referans kaynaklara dâhil edilmesini, Uluslararası İzahnamede kabul ettiğimiz şekilde ismimizin ve seçilen referansların Raporlara eklenmesini veya Raporlardan alıntı yapılmasını kabul ettiğimizi belirtir, tarafımızdan onaylanmış bir formun paraflanmış bir kopyasını dâhil edildikleri şekil ve bağlam içerisinde Özet Rapor ve İşbu Güncelleme Mektubunun içeriğine ilişkin sorumluluğumuzun referans gösterilen belgelerle birlikte devam etmesi de dahil bu doğrultuda ekte dikkatinize sunarız.
4. Tarafımız ile Muhataplarımız arasında 10 Ekim 2013 tarihinde imzalanmış olan işe başlama mektubu uyarınca gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla geçerli standartlarda belirtildiği şekilde dış değerlendirme uzmanı olarak hareket ettik.
5. Yürürlükte olan kanun, tüzük ve yönetmelikler tahtında Raporların içeriğine ilişkin sorumluluğumuzu kabul ediyoruz.

Saygılarımla,



**Elif İzgi Topbaş, MRICS, DipSCM**  
**Yardımcı Direktör**  
**Jones Lang LaSalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş.**  
**Nam ve hesabına**