

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇOLAR.....	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-29
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	8-11
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	12
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12-13
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	13
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	14
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	15
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	16-17
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	18-20
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	20
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	21
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER	21
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR	22
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	23
DİPNOT 16 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24-25
DİPNOT 17 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25-27
DİPNOT 18 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-29

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013, 31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Eylül 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	4.131.691	3.510.261	3.149.337
Nakit ve nakit benzerleri	5 1.712.805	1.146.520	773.831
Finansal yatırımlar	6 735.151	159.927	572.370
Ticari alacaklar	534.010	447.818	366.374
İlişkili taraflardan alacaklar	16 43	67	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8 533.967	447.751	366.374
Diğer alacaklar	9 496.072	476.645	468.476
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6.857	5.577	12.536
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	489.215	471.068	455.940
Arsa ve konut stokları	10 472.877	1.057.076	808.386
Diğer dönen varlıklar	12 180.776	222.275	159.900
Duran varlıklar	6.441.915	5.068.626	4.549.512
Ticari alacaklar	1.330.724	830.022	782.625
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8 1.330.724	830.022	782.625
Diğer alacaklar	9 235	225	178
Arsa ve konut stokları	10 5.102.419	4.229.199	3.755.224
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.178	3.537	5.449
Maddi duran varlıklar	5.113	4.505	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar	2.246	1.138	71
Toplam varlıklar	10.573.606	8.578.887	7.698.849

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013, 31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Eylül 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	4.849.623	3.420.117	2.782.854
Kısa vadeli borçlanmalar	7	-	351
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	177.463	171.848
Ticari borçlar	1.103.789	527.444	316.320
İlişkili taraflara ticari borçlar	16	447.267	-
İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	8	656.522	527.444
Diğer borçlar	9	765.566	712.283
Ertelenmiş gelirler	13	2.715.139	1.920.067
Kısa vadeli karşılıklar	62.133	62.591	53.914
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.514	2.083	2.224
Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	59.619	60.508
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	25.533	25.533	-
Uzun vadeli yükümlülükler	645.790	766.445	928.492
Uzun vadeli borçlanmalar	7	634.000	754.000
Diğer borçlar	9	6.619	8.921
Ertelenmiş gelirler	13	2.798	1.501
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	2.373	2.023	2.188
Özkaynaklar	5.078.193	4.392.325	3.987.503
Ödenmiş sermaye	14	2.500.000	2.500.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	14	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	203.386	171.440	149.199
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(102)	-	-
Geçmiş yıllar karları	1.061.950	770.494	682.993
Net dönem karı	885.970	523.402	228.322
Toplam kaynaklar	10.573.606	8.578.887	7.698.849

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013	Yeniden düzenlenmiş(*) 1 Ocak - 30 Eylül 2012	Yeniden düzenlenmiş(*) 1 Temmuz - 30 Eylül 2012
ESAS FAALİYET GELİRİ					
Hasılat	15	1.961.460	896.060	686.020	351.002
Satışların maliyeti (-)	15	(1.042.453)	(555.463)	(437.728)	(173.819)
Brüt kar		919.007	340.597	248.292	177.183
Genel yönetim giderleri (-)		(61.616)	(20.968)	(33.586)	(15.030)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(32.928)	(5.347)	(7.811)	(2.538)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		90.294	26.119	105.899	37.543
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(42.505)	(16.381)	(31.656)	(17.027)
Faaliyet karı		872.252	324.020	281.138	180.131
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		27.304	20.629	28.839	11.131
Finansman geliri / gideri öncesi Faaliyet karı		899.556	344.649	309.977	191.262
Finansal gelirler		32.957	12.015	34.752	2.050
Finansal giderler (-)		(46.543)	(10.136)	(66.752)	(18.070)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		885.970	346.528	277.977	175.242
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		885.970	346.528	277.977	175.242
Diğer kapsamlı gelir		(102)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		885.868	346.528	277.977	175.242
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0035	0,0014	0,0011	0,0007

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Birikmiş Karlar Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2012 (önceden raporlanan)	2.500.000	426.989	149.199	-	498.393	228.322	3.802.903
Yeniden düzenlemelerin etkisi	-	-	-	-	184.600	-	184.600
1 Ocak 2012 (yeniden düzenlenmiş)	2.500.000	426.989	149.199	-	682.993	228.322	3.987.503
Transferler	-	-	20.611	-	207.711	(228.322)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(118.580)	-	(118.580)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	277.977	277.977
30 Eylül 2012 (yeniden düzenlenmiş)	2.500.000	426.989	169.810	-	772.124	277.977	4.146.900
1 Ocak 2013 (önceden raporlanan)	2.500.000	426.989	171.440	-	585.894	523.402	4.207.725
Yeniden düzenlemelerin etkisi	-	-	-	-	184.600	-	184.600
1 Ocak 2013 (yeniden düzenlenmiş)	2.500.000	426.989	171.440	-	770.494	523.402	4.392.325
Transferler	-	-	31.946	-	491.456	(523.402)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(102)	-	885.970	885.868
30 Eylül 2013	2.500.000	426.989	203.386	(102)	1.061.950	885.970	5.078.193

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

Dipnot Referansları	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı		
Dönem Karı/Zararı	885.970	277.977
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve ifta gideri ile ilgili düzeltmeler	982	387
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	6.760	2.272
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(109)	8.507
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(76.740)	(55.196)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	-	(1.728)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler	2	(19)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit	816.865	232.200
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(295.715)	(363.427)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	(543.244)	(136.204)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	574.043	(92.093)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	35.492	(22.238)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	896.420	240.522
Proje mevduatlarındaki değişim	(56.774)	143.591
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		
Alınan faiz	5.859	13.838
Vergi ödemeleri/iadeleri	(33.006)	(20.765)
Diğer nakit girişleri/çıkışları	(10)	(112)
İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları	1.399.930	(4.688)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	2.127
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	-	3.980
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(2.698)	(516)
Alınan faiz	16.167	27.623
Finansal varlık alımları	(1.121.171)	(699.459)
Finansal varlık geri dönüşleri	558.398	969.260
Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları	(549.304)	303.015
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(120.351)	(120.000)
Alınan faiz	29.736	37.303
Ödenen faizler	(39.654)	(75.839)
Temettüleri	(200.000)	(118.580)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	36.201	10.404
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	(50.065)	(26.960)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(344.133)	(293.672)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	506.493	4.655
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	2	(1)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış	506.495	4.654
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	664.649
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	1.171.144
	1.171.144	474.945

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Emlak Konut GYO” veya “Şirket”), 26 Aralık 1990 tarihinde kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır.

Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No: 4 Ataşehir / İstanbul.

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

Şirket’in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren Şirket’in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

Şirket’in hâkim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2013 tarihinde yayınlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır. İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu’dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket’in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Şirket, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayınlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem özet finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Şirket, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca düzenlenecek mali tablo ve dipnot formatları hakkındaki duyurusuna istinaden geçmiş dönemlere ait ara dönem özet finansal tablolarda cari dönemde yapılan gösterim değişikliklerine uygun olarak gerekli sınıflandırmaları yapmıştır. Bu yapılan sınıflandırmalardan önemlilik arz edenleri aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

Şirket'in finansal tablolarında daha önce kısa vadeli yükümlülükler altındaki diğer kısa vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.920.067 TL (31 Aralık 2011: 1.534.202 TL) tutarındaki ertelenmiş gelirler, yeni tebliğ çerçevesinde kısa vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki diğer uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.501 TL (31 Aralık 2011: 1.590 TL) tutarındaki alınan avanslar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki ticari borçlar içerisinde sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 8.921 TL (31 Aralık 2011: 10.714 TL) tutarındaki alınan depozito ve teminatlar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında diğer borçlar altında sınıflandırılmıştır.

Şirket, daha önce yayınlamış olduğu önceki yıllara ilişkin mali tablolarında aşağıda detaylandırılan bir hata tespit etmiş ve ilgili düzeltmeleri yaparak mali tablolarını yeniden yayınlamıştır.

a) *Arsa ve konut stokları ve geçmiş yıl karlarında düzeltme:*

Şirket, duran ve dönen varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içerisinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bazı arsalarının finansal tablolarda taşınan değerinin önceki dönemlerde gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, maliyet bedelinin 184.600 TL kadar altında olduğunu tespit etmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, duran varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 için 173.580 TL kadar, dönen varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde 11.020 TL arttırılmıştır. Karşı hesap olarak ise geçmiş yıl karları da 184.600 TL olarak arttırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulan dönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamakla beraber sunulan en erken dönemin (1 Ocak 2011) açılış bilançosundan düzeltme yapılmıştır (Dipnot 10).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (devamı)

Bununla beraber, Şirket 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarında 30 Eylül 2012 ile ilgili aşağıda detaylandırılan bir düzeltme yapmıştır. Bu düzeltmenin detayı ve net dönem karı üzerindeki etkisi aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

a) *Gelir tahakkuklarında düzeltme:*

Şirket, 30 Eylül 2013 yılı hesap dönemi içinde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının TÜFE' den kaynaklanan değişimlerin müşterilere yansıtılması sırasında doğan gelir tahakkuklarının muhasebeleştirilmesinde dönemsellik açısından geçmiş yıla ait finansal tablolarda düzeltme yapmıştır. Gelir tahakkukları, UMS 8 uyarınca geriye dönük olarak düzeltilerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Söz konusu düzeltmenin 30 Eylül 2013 tarihlerinde sona eren dönemine ait finansal tablolar üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosuna etkisi:	30 Eylül 2012
Finansal gelirlerdeki artış	16.357
Net dönem karındaki artış	16.357

b) *Hisse başına kazançta düzeltme:*

Yukarıda detaylandırılan düzeltme etkilerinin sonucu olarak 30 Eylül 2012 itibarıyla önceden hesaplanan 0,0010 TL tutarındaki hisse başı kazanç yeniden düzenlemelerin etkisi ile 0,0011 TL olarak düzeltilmiştir.

Yukarıda açıklanan düzeltmenin dışında Şirket finansal tablolarında önceki dönemlere ilişkin ve net dönem karı üzerinde etkisi olmayan aşağıda açıklanan bir düzeltme yapmıştır.

3.2. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS/TMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir.
- UMS/TMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Standart, geçmiş hizmet maliyetlerinin gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi hükmünü içermektedir. Yeni bir kavram olan yeniden ölçümü, gelir tablosu yerine diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmesini içermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

- UFRS/TFRS 10 (değişiklik), "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir.
- UFRS/TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir.
- UFRS/TFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS/TFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS/TFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır. Konsolide yapısı olmayan işletmeler için değişiklik karşılaştırmalı mali tablo sunumunu UFRS/TFRS 12'nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS/TFRS 13, "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS/TFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS/TMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS/TMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS/TFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS/TMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS/TFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS/TFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS/TFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacıyla taşımaktadır.
- UFRS/TFRS 1 (değişiklik), "UFRS/TFRS'nin İlk Defa Uygulanması - devlet kredileri", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS/TFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları devlet kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

- UFRS/TFRS'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS/TFRS 1, UMS/TMS 1, UMS/TMS 16, UMS/TMS 32 ve UMS/TMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK/TFRYK 20, "Açık İşletme Madeninin Üretim Aşamasındaki Dekupaj Maliyetleri" 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum, üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri ile ilgili muhasebeleştirilmeyi içermektedir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS/TMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS/TMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS/TFRS 9 "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir. UMS/TMS 39'da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.
- UFRYK 21/TFRYK 21 "Zorunlu Vergiler", UMS 37, "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur.
- UMS/TMS 36 (değişiklik), "Varlıklarda değer düşüklüğü", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın eğer gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetinin farkı baz alınarak hesaplanmış ise, geri kazanılabilir tutarı ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Finansal tabloların sunulduğu hesap dönemi itibarıyla Şirket, muhasebe varsayımlarında önemli bir değişiklik yapmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

- Şirket, İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan arsasını T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260 TL'ye satıp ilgili bedeli peşin olarak tahsil etmiştir.
- Şirket, İstanbul Bakırköy'de yer alan arsasını İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne KDV hariç 196.000 TL'ye satıp ilgili bedeli peşin olarak tahsil etmiştir.
- 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren 9 aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 785.721 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir.
- Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 3.037.280 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 1.059.685 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.977.595 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısmı kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.
- İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 239.882 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.
- Şirket, yukarıda detaylandırılan tahsilatlardan sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan 24 Nisan 2013 tarihli protokole istinaden Kartal Çavuşoğlu mahallesinde kain 13 adet ve Zeytinburnu Kazlıçeşme mahallesinde kain 2 adet olmak üzere toplam 15 adet arsa satın almıştır. Arsa bedeli toplam 747.267 TL olup, söz konusu tutarın 300.000 TL'si ödenmiş, bakiye 447.267 TL'si ise faiziyle birlikte TOKİ'ye ödenecektir.
- 30 Eylül 2013 dönemi içersinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 8.816 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).
- Şirket önceki dönem mali tablolarında Dipnot 3.1'de detaylandırıldığı üzere bazı düzeltme ve sınıflamalar yapmıştır.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kasa	8	7
Banka		
- Vadesiz mevduat	22.851	57.007
- Vadeli mevduat (*)	1.689.946	1.089.506
	1.712.805	1.146.520

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2013 (%)	31 Aralık 2012 (%)
	5,93	5,84

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Şirket'in nakit ve nakde eşdeğer varlıkları hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	1.712.805	1.146.520
Eksi: Faiz tahakkukları	(4.723)	(1.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (**)	(536.938)	(480.164)
	1.171.144	664.649

(*) TOKİ ile 24 Nisan 2013 tarihinde imzalanan protokole istinaden Kartal Çavuşoğlu ve Zeytinburnu Kazlıçeşme arsalarının alımından geriye kalan 447.267 TL'lik borca istinaden; TOKİ ile yapılan ek protokol uyarınca ilgili tutarın tamamı Şirket tarafından faiz geliri elde etmek üzere vadeli mevduat olarak bankaya yatırılmıştır. Elde edilecek olan faiz geliri ve anaparanın tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

(**) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır.

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Hazine bonoları	716.884	124.829
Banka bonoları	-	481
	716.884	125.310
Özel tertip devlet tahvili (*)	18.267	34.617
	735.151	159.927

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Eylül 2013 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'dan 716.884 TL (31 Aralık 2012: 124.829 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2013 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı % 7,74 (31 Aralık 2012: % 7,26)'tür. 30 Eylül 2013 itibarıyla bono vadeleri altı ay (31 Aralık 2012: beş ay) arasında değişmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli finansal borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	351
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	177.463	171.848
	177.463	172.199
Uzun vadeli finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli krediler	634.000	754.000
	634.000	754.000

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

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %7,01'dir (31 Aralık 2012: %7,21).

Değişken faizli olan uzun vadeli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı öngörülmektedir.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
2014	40.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	634.000	754.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	318.599	150.918
Alacak senetleri	96.041	32.512
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	77.925	175.507
Arsa satışlarından alacaklar	39.305	89.129
Kiracılardan alacaklar	1.932	1.654
Diğer	384	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(219)	(2.351)
	533.967	447.751
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.740)
	533.967	447.751
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	1.379.894	863.608
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(49.170)	(33.586)
	1.330.724	830.022
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	620.905	500.582
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	30.050	22.021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.567	4.841
	656.522	527.444

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır (Not 5).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	386.768	374.197
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	100.601	95.982
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 16)	6.857	5.577
Resmi dairelerden alacaklar	1.787	866
Diğer	59	23
	496.072	476.645

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 62,498 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 17).

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	235	225
	235	225

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	409.977	411.270
Gelecek aylara ait gelirler (*)	243.132	190.796
Yüklenicilere borçlar (**)	88.841	93.635
Ödenecek vergi ve fonlar	11.213	10.570
Diğer	12.403	6.012
	765.566	712.283

Uzun vadeli diğer borçlar

Alınan depozito ve teminatlar	6.619	8.921
	6.619	8.921

(*) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutlardan satılanların toplam hasılatını içermektedir. Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı ya da bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir.

(**) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 17) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2012: 88.752 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	374.197	16.616	(4.045)	386.768
Özel tertip DİBS	34.617	-	(16.350)	18.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	36.201	(33.715)	4.942
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			409.977
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(409.977)
	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	369.517	2.834	(350)	372.001
Özel tertip DİBS	44.617	-	(10.000)	34.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	10.404	(16.960)	8.219
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	428.909			414.837
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(428.909)			(414.837)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Eylül 2013	Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2012	Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2011
Kısa vadeli stoklar			
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	317.028	581.599	453.698
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	28.841	65.059	117.322
<i>Maliyet</i>	<i>31.601</i>	<i>67.049</i>	<i>117.704</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(2.760)</i>	<i>(1.990)</i>	<i>(382)</i>
KİK ile projelendirilmiş arsalar	127.008	407.553	236.007
İnşaatı devam eden diğer projeler	-	2.865	1.359
	472.877	1.057.076	808.386
Uzun vadeli stoklar			
Arsalar	2.497.228	2.363.489	1.598.445
<i>Maliyet</i>	<i>2.544.328</i>	<i>2.405.134</i>	<i>1.664.758</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(47.100)</i>	<i>(41.645)</i>	<i>(66.313)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.291.857	1.860.310	2.009.715
KİK ile projelendirilmiş arsalar	302.768	-	147.064
İnşaatı devam eden diğer projeler	10.566	5.400	-
	5.102.419	4.229.199	3.755.224

(*) Bakınız Dipnot 3.1.

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. Bununla birlikte Şirket, yeni aldığı veya parselizasyona uğrayan arsalar için dönem içerisinde değerleme raporları hazırlanmaktadır.

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

	2013	2012	2011
Dönem başı, 1 Ocak	43.635	66.695	116.736
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	12.450	21.094	32
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(649)	(155)	(4.622)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(5.576)	(18.822)	(1.927)
Dönem sonu, 30 Eylül	49.860	68.812	110.219

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İstanbul Başakşehir Arsaları	652.811	1.039.718	705.557
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	635.000	20.415	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.309	-	-
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.705	272.705	267.305
İstanbul Avcılar Arsaları	251.442	251.442	239.056
İstanbul Kartal Arsaları	131.966	206.625	-
İstanbul Esenyurt Arsaları	118.925	196.188	-
Kocaeli Gebze Arsaları	41.095	38.710	35.844
İzmir Urla Arsaları	19.537	-	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	15.468	15.468	15.000
Kocaeli Tütüncüiftliği Arsaları	12.446	22.872	17.981
Diğer	12.524	299.345	317.702
	2.497.228	2.363.488	1.598.445

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415	549.415
Batışehir Projesi	351.680	351.680	351.680
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118	230.118
Köy Projesi	224.209	226.058	-
İstanbul Kartal Projesi	186.694	-	-
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	-	-
Bahçetepe Projesi	88.025	88.025	-
Şehrizar Konakları Projesi	80.534	80.534	80.534
Avcılar Kapadık Projesi	79.294	-	-
Fatih Yedikule Projesi	65.990	-	-
Gaziosmanpaşa Projesi	62.430	-	-
İstanblu Projesi	50.608	70.606	70.606
Evora İstanbul - 2 Projesi	48.622	48.622	48.622
Evora İstanbul - 1 Projesi	48.404	48.404	48.404
Sayok Park Aparts Projesi	34.793	64.421	64.421
Parkyaşam Mavişehir Projesi	-	42.204	45.352
My Europe Projesi	-	175.950	179.188
Avrupa Konutları AteKent-3 Projesi	-	17.305	213.603
Meridian Projesi	16.388	16.388	48.363
Elitecity Projesi	-	-	44.660
Spradon Vadi Projesi	-	41.950	41.950
Diğer	137.962	144.063	200.331
	2.608.885	2.441.909	2.463.413

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	77.594	-	-
Emlak Konut Tuzla - 2 Projesi	63.962	43.283	17.830
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	45.968	-	-
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	41.344	-	-
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	37.134	-	-
Emlak Konut Bozoğlu Mavişehir Projesi	34.875	34.526	32.614
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	33.272	-	-
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	32.076	-	-
Emak Konut Sultanbeyli Projesi	28.172	35	-
Körfezkent 3 Etap Projesi	23.545	-	-
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	11.834	-	-
Emlak Konut Körfezkent - 2 Projesi	-	-	50.435
Emlak Konut Alemdağ Projesi	-	131.725	109.397
Emlak Konut Gebze - 1 Projesi	-	-	43.562
Emlak Konut Gebze - 2 Projesi	-	81.502	59.815
Emlak Konut Tuzla - 1 Projesi	-	116.482	69.418
	429.776	407.553	383.071

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Tulip Turkuaz Konutları	9.988	10.374	18.894
Spradon Vadi Evleri	9.270	7.424	1.836
Emlak Konut Selimpşa Evleri	4.465	26.719	56.316
Emlak Konut Novus Evleri	1.657	1.657	7.667
Lüleburgaz Çarşı	1.144	-	1.190
Diğer	2.317	18.885	31.419
	28.841	65.059	117.322

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	59.619	60.508
	59.619	60.508

30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	2013	2012
Dönem başı, 1 Ocak	60.508	51.690
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	12.847	7.827
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(13.736)	-
Dönem sonu, 30 Eylül	59.619	59.517

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları (*)	115.779	91.652
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (**)	25.533	25.533
Vergi dairesinden alacaklar (***)	21.338	44.134
Gelir tahakkukları	12.246	30.224
Verilen avanslar	4.872	8.655
Gelecek aylara ait giderler	873	416
Devreden KDV	-	21.617
Diğer	135	44
	180.776	222.275

(*) 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hakediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 17).

(**) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 30 Eylül 2013 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.817.575	1.243.094
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	617.973	473.329
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	243.157	166.472
ASKGP konut satışları avansı (***)	36.434	37.172
	2.715.139	1.920.067

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

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

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 17).

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Alınan diğer avanslar	2.798	1.501
	2.798	1.501

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2012: 2.500.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2012: 250.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2013		31 Aralık 2012	
	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167
Diğer	<0,01	2	<0,01	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	2.500.000

Şirket'in daha önce 8 Şubat 2013 tarih ve 7/015 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre Şirketin 2.500.000.000,- TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000.000,- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000.000,- TL'ye yükseltilmesine yönelik vermiş olduğu karar, 7 Haziran 2013 tarihinde, talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle yapılan değerlendirmeler sonucunda, konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir.

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

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

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen esaslara tabidir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Satış gelirleri				
Arsa satışları	1.306.559	623.165	445.557	166.080
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	785.721	427.165	433.782	162.097
<i>Arsa satışları</i>	520.838	196.000	11.775	3.983
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	654.343	272.505	240.999	185.558
Kira gelirleri	1.846	940	475	111
	1.962.748	896.610	687.031	351.749
Satış iadeleri	(1.051)	(516)	(1.011)	(747)
Satış iskontoları	(237)	(34)	-	-
Net satış gelirleri	1.961.460	896.060	686.020	351.002
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(609.263)	(365.665)	(263.842)	(41.137)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(419.532)	(204.007)	(259.104)	(41.085)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(189.731)	(161.658)	(4.738)	(52)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(433.122)	(189.770)	(173.616)	(132.591)
Diğer maliyetler	(68)	(28)	(270)	(91)
	(1.042.453)	(555.463)	(437.728)	(173.819)
Brüt Kar	919.007	340.597	248.292	177.183

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin hâkim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Şirket'in ilişkili tarafı olarak değerlendirilen taraflar aşağıda listelenmiştir.

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")
2. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
3. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak - Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

Yenilenen TMS 24 - İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları'nın ilişkili taraf açıklamalarına belirli istisnalar getirilmiştir. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket, vadeli mevduatlarının 1.689.946 TL'sini (31 Aralık 2012: 1.089.506 TL) devlet bankalarında tutmaktadır. Bu mevduatlardan elde edilen faiz geliri 30 Eylül 2013 itibarıyla 42.282 TL'dir (30 Eylül 2012: 34.629 TL). Şirket'in Hazine ile olan işlem ve bakiyeleri Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	43	67
	43	67

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş. O.G.	5.541	5.537
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	1.204	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	112	40
	6.857	5.577

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	447.267	-
	447.267	-

(*) Söz konusu borç, TOKİ' den alınan Zeytinburnu Kazlıçeşme ve Kartal Çavuşoğlu mahallelerinde yapılan arsa alımlarına ilişkindir (Dipnot 4).

İlişkili taraflardan alınan avanslar (**)

Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G	64.732	64.732
Emlak Paz. - Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	4.178	6.347
	68.910	71.079

(**) ASKGP projelerinden sözleşme kapsamında toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemeleri ifade etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
İlişkili taraflardan alışlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	748.127	-	611.715	405.090
	748.127	-	611.715	405.090

İlişkili taraflara yapılan satışlar

Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	940	265	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	48	8	150	86
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	933	-
	988	273	1.083	86

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.054	409	894	488
	1.054	409	894	488

DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümler KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. Ek Rapor tamamlanma aşamasında olup, duruşma 5 Şubat 2014 tarihine bırakılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar"da takip edilen 62.498 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar"da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler"de takip edilen 36.434 TL (31 Aralık 2012: 37.172 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait ve "Kısa vadeli diğer borçlar"da takip edilen 242.667 TL'nin (31 Aralık 2012: 190.796 TL) tamamı gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket finansal tablolarında satışı gerçekleştirilmiş olanlarla beraber bu proje ile ilgili 55.573 TL tutarında arsa ve konut stoğu da bulundurmaktadır. Devam etmekte olan davanın maliyet ve gelir payları üzerinde yarattığı belirsizlik sebebiyle herhangi bir gelir ve maliyet kaydı yapılmamıştır. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

- İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olunmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşmesi kapsamındaki "175.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 38,58 Şirket payı gelir oranına denk gelen 67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin % 38,58 Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin % 38,58'inin Şirket'e, % 61,42 kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır.

Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki adi ortaklık olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Yine uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının "değişen şartlara göre uyarlama" yı gerektirdiği görüşü dercedilmiştir.

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor talep edilmiş olup duruşma 30 Aralık 2013 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	2.000.286	1.795.856
Alınan ipotekler	52.739	55.171
	2.053.025	1.851.027

Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

4) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler ("TRİ"):

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	11.355	7.774
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	11.355	7.774

DİPNOT 18 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.911.018	826.283
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	5.578.958	5.292.345
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.083.630	2.460.259
	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		10.573.606	8.578.887
D	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	811.463	926.199
E	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
F	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
H	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	5.078.193	4.392.325
I	Diğer Kaynaklar		4.683.950	3.260.363
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	10.573.606	8.578.887

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	741.240	57.681
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.171.136	664.642
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	636.418	673.273
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	11.355	7.774
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

(*) Önceki dönem tutarları Dipnot 3.1'de detaylandırılan yeniden düzenlemelerin etkileri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	60%	62%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	11%	9%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c) Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	6%	8%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.35	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.27/	16%	21%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	(b)	4%	7%	<10%

Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....