

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2011 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

Giriş

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("İşletme") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihlerde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetimlere dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimlerimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimlerimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, İşletme'nin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, İşletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimlerimiz, ayrıca İşletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İstanbul, 13 Mart 2012

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
BİLANÇOLAR.....		1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....		3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....		4
NAKİT AKIM TABLOLARI.....		5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR		6-58
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR	24
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	24-25
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	25-26
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27-28
NOT 8	ARSA ve KONUT STOKLARI	29
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	31-32
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32-33
NOT 12	KARŞILIKLAR	33
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	33-34
NOT 14	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34-35
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR	35-37
NOT 16	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 17	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
NOT 18	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	39
NOT 19	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER.....	40
NOT 20	FİNANSAL GELİRLER.....	40
NOT 21	FİNANSAL GİDERLER.....	41
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	41
NOT 23	HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	42
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42-44
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	45-53
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLAR	54
NOT 27	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	55-56
NOT 28	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	56-57
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	58-59

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011, 2010 VE 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2011	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar		3.138.317	3.325.355	1.956.999
Nakit ve nakit benzerleri	3	773.831	1.733.442	274.268
Finansal yatırımlar	4	572.370	79.617	240.455
Ticari alacaklar	6	366.374	374.043	357.609
Diğer alacaklar	7	468.476	385.916	327.699
Arsa ve konut stokları	8	797.366	647.477	696.493
Diğer dönen varlıklar	14	159.900	104.860	60.475
Duran varlıklar		4.375.932	3.924.726	2.763.666
Ticari alacaklar	6	782.625	553.722	116.891
Diğer alacaklar	7	178	166	165
Arsa ve konut stokları	8	3.581.644	3.359.796	2.624.760
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	5.449	5.256	16.555
Maddi duran varlıklar	10	5.965	5.733	5.240
Maddi olmayan duran varlıklar	11	71	53	55
Toplam varlıklar		7.514.249	7.250.081	4.720.665

(*) Bakınız Dipnot 2.3

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü *BŞİ*
İstanbul, Tarih *03/12*

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011, 2010 VE 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2011	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler		2.782.854	2.417.422	1.333.784
Finansal borçlar	5	185.552	181.501	95.061
Ticari borçlar	6	316.320	636.933	157.689
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	-	260.000	291
<i>Diğer ticari borçlar</i>	6	316.320	376.933	157.398
Diğer borçlar	7	692.866	639.334	540.410
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.224	1.287	882
Borç karşılıkları	12	51.690	28.440	12.406
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.534.202	929.927	527.336
Uzun vadeli yükümlülükler		928.492	1.082.584	1.243.108
Finansal borçlar	5	914.000	1.074.000	1.234.000
Ticari borçlar	6	10.714	5.585	6.602
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.188	1.697	1.232
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	1.590	1.302	1.274
Özkaynaklar		3.802.903	3.750.075	2.143.773
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000	2.500.000	253.393
Sermaye düzeltmesi farkları	15	-	-	411.039
Hisse senedi ihraç primleri	15	426.989	426.989	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	149.199	113.882	96.680
Geçmiş yıl karları	15	726.715	709.204	1.382.661
Toplam kaynaklar		7.514.249	7.250.081	4.720.665
Koşullu varlık ve yükümlülükler	27			

(*) Bakınız Dipnot 2.3

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü *BÖZ*
İstanbul, Tarih *63/11*

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

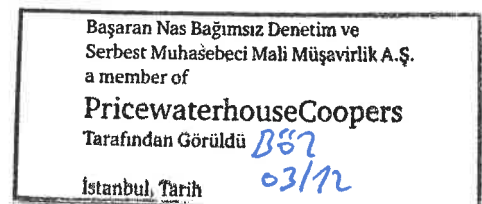
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2011	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	16	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti (-)	16	(487.568)	(758.565)
Brüt kar		229.029	739.338
Genel yönetim giderleri (-)	17	(39.076)	(58.969)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(13.772)	(27.938)
Diğer faaliyet gelirleri	19	46.920	61.786
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(24.201)	(85.753)
Faaliyet karı		198.900	628.464
Finansal gelirler	20	170.638	47.460
Finansal giderler (-)	21	(141.216)	(121.611)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		228.322	554.313
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	22	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		228.322	554.313
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		228.322	554.313
Hisse başına kazanç (tam TL)	23	0,0009	0,0029

(*) Bakınız Dipnot 2.3



Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2010 itibariyle bakiyeler (önceden raporlanan)		253.393	411.039	-	96.680	1.333.340	2.094.452
Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.3)		-	-	-	-	49.321	49.321
1 Ocak 2010 itibariyle bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)		253.393	411.039	-	96.680	1.382.661	2.143.773
İç kaynaklardan sermaye artışı	15	1.621.607	(411.039)	-	-	(1.210.568)	-
Halka arz yoluyla sermaye artışı	15	625.000	-	426.989	-	-	1.051.989
Transferler		-	-	-	17.202	(17.202)	-
Toplam kapsamlı gelir (yeniden düzenlenmiş)		-	-	-	-	554.313	554.313
31 Aralık 2010 itibariyle bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)		2.500.000	-	426.989	113.882	709.204	3.750.075
1 Ocak 2011 itibariyle bakiyeler (önceden raporlanan)		2.500.000	-	426.989	113.882	574.573	3.615.444
Yeniden düzenleme etkisi (Not. 2.3)		-	-	-	-	134.631	134.631
1 Ocak 2011 itibariyle bakiyeler (yeniden düzenlenmiş)		2.500.000	-	426.989	113.882	709.204	3.750.075
Transferler		-	-	-	35.317	(35.317)	-
Temettü ödemesi		-	-	-	-	(175.494)	(175.494)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	228.322	228.322
31 Aralık 2011 itibariyle bakiyeler		2.500.000	-	426.989	149.199	726.715	3.802.903

1 Ocak 2011 itibariyle bakiyeler (yeniden düzenlenmiş) serbest muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. a member of PricewaterhouseCoopers Tarafından Görüldü
Bözü 03/12
İstanbul, Tarih

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011, 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AIT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir		228.322	554.313
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Finansal giderler, net	20,21	(29.422)	74.151
Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net	13	937	405
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	13	491	412
Maddi duran varlık amortismanları	10	395	246
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	11	26	31
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	9	-	187
Karşılık giderleri	12	23.250	21.188
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	6	(41)	(13)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık iptalleri	9	(193)	523
Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri	8	(27.987)	58.907
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		195.778	710.350
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(343.750)	(744.927)
Proje mevduatlarındaki değişim		(114.233)	(92.606)
Ticari alacaklardaki değişim		(170.931)	(538.772)
Ticari borçlardaki değişim		(317.435)	478.228
Diğer varlıklardaki değişim		(622.019)	141.214
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		647.190	542.264
Alınan faizler		85.384	16.041
İşletme faaliyetlerinde kullanılan/(elde edilen) net nakit		(640.016)	511.792
Maddi duran varlıklara ilaveler	10	(657)	(740)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		30	-
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler	11	(44)	(29)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilaveler	9	-	(1.506)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		-	21.810
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(671)	19.535
Ödenen faizler		(102.893)	(83.641)
Finansal borçlardaki artış		-	210
Finansal borçlardaki azalış		(155.949)	(73.770)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	6.644	(67.113)
Temettü Ödemesi		(175.494)	-
Halka arz kaynaklı nakit artışı	15	-	1.051.989
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit		(427.692)	827.675
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(1.068.379)	1.359.002
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	1.538.670	179.668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	470.291	1.538.670

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih 03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut GYO" veya "Şirket"), Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

Şirket'in, Yüksek Planlama Kurulu'nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun, Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 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 (Dipnot 15).

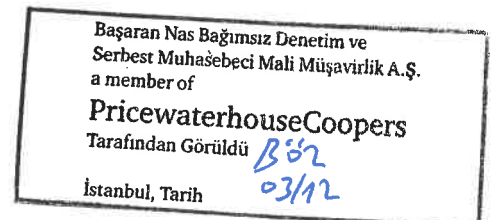
Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Kat:1-8 Ataşehir / İstanbul.

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

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 13 Mart 2012 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirketin hâkim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar, SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve T.C. Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

852
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in fonksiyonel para birimi TL olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket, muhasebe politikalarında yaptığı değişiklik ve önceki dönem finansal tablolarında tespit ettiği hatanın etkilerini UMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltmiştir. UMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardı, önceki dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmeleri halinde bilançonun üç dönem olarak sunulması gerektiğini belirtir. Bu nedenle, 31 Aralık 2011 tarihli bilanço, 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihli bilançoların yeniden düzenlenmiş halleri ile karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü 802
İstanbul, Tarih 03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (Devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bu düzeltmelerin dönem finansal tablolardaki geçmiş yıllar karları ve net dönem karı üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı
31 Aralık 2010 (önceden raporlanan)	105.570	469.003
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri muhasebe politikası değişikliği (a)	42.640	75.562
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltme etkisi (b)	6.681	9.748
31 Aralık 2010 (yeniden düzenlenmiş)	154.891	554.313

a) Tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinde muhasebe politikası değişikliği:

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde tahakkuk etmemiş finansman gelirleri ile ilgili olarak yapılan hesaplama daire muhasebe politikasında değişikliğe gitmiştir. Şirket önceki dönemlerde TÜFE bazlı sattığı arsa ve konut satışlarından alacaklarının bilanço tarihi itibarıyla kayıtlı değerlerinin tespitini Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından yayımlanan reeskont oranlarını kullanarak yaparken, 2011 yılı içerisinde takip eden dönemde, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm" standardı uyarınca her bilanço döneminde beklenen enflasyona göre etkin faiz oranı ve gelecekteki nakit akımlarını yeniden tahmin ederek hesaplama başlanmıştır. Söz konusu hesaplama daire muhasebe politikası değişikliğinin 31 Aralık 2009 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri ise aşağıdaki gibidir:

	Yeniden düzenleme etkisi
31 Aralık 2009 itibarıyla bilançoya etkisi:	
Kısa vadeli ticari alacaklardaki artış	2.886
Uzun vadeli ticari alacaklardaki artış	39.754
Özkaynaklardaki net artış	42.640
	Yeniden düzenleme etkisi
31 Aralık 2010 itibarıyla bilançoya etkisi:	
Kısa vadeli ticari alacaklardaki artış	4.156
Uzun vadeli ticari alacaklardaki artış	114.046
Özkaynaklardaki net artış	118.202
Gelir tablosuna etkisi:	31 Aralık 2010
Finansal giderlerde azalış	75.562
Net dönem karındaki artış	75.562

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü 802
İstanbul, Tarih 03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b) *Gelir tahakkuklarında düzeltme:*

Şirket, 2011 yılı hesap dönemi içinde gelir tahakkuklarının muhasebeleştirilmesinde dönemselik açısından geçmiş yıllara ait finansal tablolarda hata tespit etmiştir. Gelir tahakkukları, UMS 8 uyarınca geriye dönük olarak düzeltilerek konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu düzeltmelerin etkisi 1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karlarını 6.681 TL (1 Ocak 2011: 16.429 TL) artırmıştır. Söz konusu düzeltmenin 31 Aralık 2009 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri ise aşağıdaki gibidir:

	Yeniden düzenleme etkisi
31 Aralık 2009 itibarıyla bilançoya etkisi:	
Diğer dönen varlıklardaki artış	6.681
Özkaynaklardaki net artış	6.681
	Yeniden düzenleme etkisi
31 Aralık 2010 itibarıyla bilançoya etkisi:	
Diğer dönen varlıklardaki artış	16.429
Özkaynaklardaki net artış	16.429
Gelir tablosuna etkisi:	31 Aralık 2010
Finansal gelirlere artış	9.748
Net dönem karındaki artış	9.748

c) *Hisse başına kazançta düzeltme:*

Yukarıda detaylandırılan düzeltme etkilerinin sonucu olarak 31 Aralık 2010 itibarıyla önceden raporlanan 0,0024 TL tutarındaki hisse başına kazanç yeniden düzenlemelerin etkisi ile 0,0029 TL (Not 23) olarak düzeltilmiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü *BŞ*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket, UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Şubat 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ihraç edenin fonksiyonel para birimi dışında bir para biriminde ihraç edilen hisse senetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirmektedir.
- UFRYK 19, "Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi", 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yorum, borçlu ve alacaklının bir finansal borcun koşullarını yeniden belirledikleri ve sonucunda ilgili borcun kısmen veya tamamen, borçlunun alacaklıya ihraç edeceği özkaynağa dayalı finansal araçlarla ödenmesine karar verdikleri durumların nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmektedir.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, UFRS 7'de yapılan değişikliklerle ilgili halihazırda UFRS kullananlara getirilen geçiş hükümleri ile ilgili benzer uygulamaları UFRS'yi ilk defa uygulayanlara da sağlamıştır.
- UMS 24 (revize), "İlişkili Taraf Açıklamaları", 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Revize standart ilişkili taraf tanımını basitleştirmiştir ve tanıma açıklık getirmiştir. Ayrıca revize standart kamu iktisadi teşebbüslerinin diğer kamu iktisadi teşebbüsleri ve devlet ile olan tüm işlemlerini açıklama zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır.

(Şirket ilgili değişikliği 2010 yılında erken uygulamayı seçmiştir)

- UFRYK 14 (değişiklik), "Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi", 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, en eski karşılaştırmalı dönemden başlamak üzere geriye dönük olarak uygulanır. Değişiklik, UFRYK 14'ün, "UMS 19 - Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri İle Etkileşimi" üzerindeki beklenmeyen sonuçlarını düzeltmek üzere yapılmıştır.
- UFRS'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2010 yılı içinde 6 tane standarda ve 1 tane yoruma değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UFRS 3, UFRS 7, UMS 27, UMS 34 ve UFRYK 13.

Yukarıdaki standart ve yorumların Şirket'in finansal tablolarında önemli etkileri olmamıştır.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü 882

İstanbul, Tarih

03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

1 Ocak 2011 tarihinde başlayan finansal yıl için zorunlu olmayan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olmayan yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacıyla taşınmaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS'lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS'ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.
- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir.
- UMS 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.
- UFRS 9, "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardının değiştirilme sürecinde ilk adımdır. UFRS 9 finansal araçların ölçümünde ve sınıflandırılmasında yeni zorunluluklar getirmektedir.
- UFRS 10, "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 varolan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.
- UFRS 11, "Ortak Düzenlemeler", 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. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır; ortak faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

1 Ocak 2011 tarihinde başlayan finansal yıl için zorunlu olmayan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olmayan yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili 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 paylarla ilgili açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıkları", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.

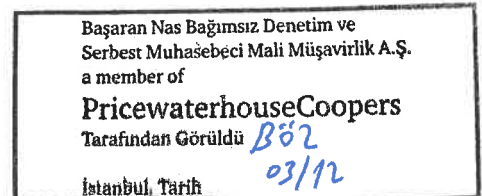
Şirket yönetimi, yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("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. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Şirket, 1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerli olan TMS 24 - "İlişkili Taraflar" standardını finansal tablolarında geriye dönük olarak uygulamıştır. Yenilenen TMS 24 - İlişkili taraflar standardına göre Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Şirketin hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 24'te açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları devlet tahvilleri, hazine bonoları, ticari alacaklar ile uzun vadeli banka mevduatlarından oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Devlet tahvilleri ve hazine bonoları, KEY ödemeleri için özel olarak çıkarılmış özel tertip devlet tahvilleri hariç olmak üzere vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

Özel tertip uzun vadeli devlet tahvilleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından çıkarılarak KEY ödemelerini yapması için Şirket'e verilmiştir. Bu tahviller faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu değildir. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa edebilmektedir. Bu özel tertip tahviller muhasebesel bir uyumazlığa sebebiyet vermemek için ilişkili olduğu borçta olduğu gibi gerçeğe uygun değerini yansıtan nominal değeri üzerinde taşınmaktadır.

Alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar çoğunlukla konut projelerinin satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak vadeli satışlardan kaynaklanan alacaklar, arsa satışından doğan alacaklar ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan ticari ünitelerin kira alacaklarından oluşmaktadır.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü B52

İstanbul, Tarih 03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dâhil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve kredi ve alacaklar dışında kalan, ilk muhasebeleştirme sırasında alım satım olarak sınıflandırılmayan, kayıtlarda satılmaya hazır olarak gösterilmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu varlıklar, ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır. Bu değer, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Edinilen vadeye kadar elde tutulacak varlıkların gerçeğe uygun değeri, bunların edinilmesine esas işlem fiyatı veya benzeri finansal araçların piyasa fiyatları esas alınarak belirlenir. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir. Vadeye kadar elde tutulacak varlıklarla ilgili faiz gelirleri gelir tablosunda "Finansal Gelirler" hesabına dâhil edilmiştir. Şirket'in önceden vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar arasında sınıflandırdığı ancak sınıflandırma esaslarına uyulmadığından iki yıl boyunca bu sınıflandırmaya tabi tutulamayacak finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Dipnot 6).

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığında düşülerek diğer gelirlere kaydedilir (Dipnot 19).

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

B82

İstanbul, Tarih

03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 2.731 TL 85 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2010: 2.517 TL 1 kuruş, 31 Aralık 2009: 2.365 TL 16 kuruş).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

UFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805 TL 4 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2011: 2.623 TL 3 kuruş, 1 Ocak 2010: 2.427 TL 4 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Dipnot 13).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Dipnot 12).

Arsa ve konut stokları

Şirket kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 8). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar;

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir ve Şirket'in üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Şirket'in üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Kamu İhale Kanunu ("KİK") çerçevesinde projelendirilen arsalar

KİK çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. KİK çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır. Kamu İhale Kanunu, Şirket tarafından bahsi geçen konutları inşa ettirmek için yüklenici firmaların seçilmesini düzenleyen bir kanundur.

3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") çerçevesinde projelendirilen arsalar

Şirket arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü *BÖ2*

İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

KİK çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve satışı gerçekleşmemiş konutlar ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelinine ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir.

Şirket, stoklarının vade ayırımını projelendirilmemiş arsalar uzun vade, tamamlanmış konut ve ticari üniteler kısa vadede olmak üzere, ASKGP ve KİK ile projelendirilen arsalar için projelerin imalat bitim tarihlerine göre yapmaktadır.

Şirket stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde gelir tablosunda diğer gider olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsaların veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü satışların maliyetinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya ve demirbaşlar	4-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortisman tabii tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararın kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 11).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Şirket, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman (50 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile) ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 9).

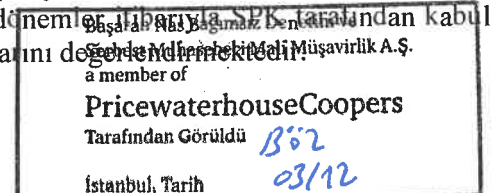
Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarımdan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercisine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak 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 yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemleri kapsayan dönemler için kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gelirin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

1. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

2. Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır. Risk ve faydaların devri mülkiyetin alıcıya devri ile olmaktadır.

3. KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve satılan konutların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

4. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların tamamlanan konut ve ticari üniteleri satın alan alıcılara devredilmek üzere inşaat şirketlerine transferi ile beraber kaydeder. Tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler (Dipnot 14), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 16).

Faiz

Tahsilâtın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 20).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 21).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye’de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket’e devredildi.

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayımlanan yönetmelik çerçevesinde hala Şirket’e aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu kapsamda Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket’in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine’den borç almıştır.

Ayrıca Hazine’nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket’in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine’nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket’e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin boz durulması ile anında tahsil edilmektedir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü *B82*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 28).

2.6 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.

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

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.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

352
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kasa	1	9	3
Banka			
- Vadesiz mevduat	33.062	84.321	4.875
- Vadeli mevduat	740.768	1.649.112	269.390
	773.831	1.733.442	274.268

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Vadesiz	33.063	84.330	4.878
1 aya kadar	740.768	1.649.112	269.390
	773.831	1.733.442	274.268

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

Avro	-	39	-
Sterlin	3	2	-
	3	41	-

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Aralık 2011 (%)	31 Aralık 2010 (%)	31 Aralık 2009 (%)
	6,81	5,35	7,51

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Nakit ve nakit benzerleri	773.831	1.733.442	274.268
Eksi: Faiz tahakkukları	(2.842)	(8.307)	(741)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(300.698)	(186.465)	(93.859)
	470.291	1.538.670	179.668

(*) 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Finansal yatırımlar			
3 ay ve üzeri vadeli mevduat	-	-	20.010
Hazine bonosu	522.753	-	-
Yatırım fonları	5.000	-	-
	527.753	-	20.010
Özel tertip devlet tahvili (*)	44.617	79.617	220.445
	572.370	79.617	240.455

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL, 2008 yılı içerisinde 970.445 TL tutarında 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). 31 Aralık 2011, 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sırasıyla 44.617 TL, 79.617 TL ve 220.445 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli finansal borçlar			
Kısa vadeli banka kredileri	-	210	131
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	185.552	181.291	94.930
	185.552	181.501	95.061
Uzun vadeli finansal borçlar			
Uzun vadeli krediler	914.000	1.074.000	1.234.000
	914.000	1.074.000	1.234.000

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 TL tutarında, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli, 10 Ekim 2009 tarihine kadar geri ödemesiz kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilmiş iskontolu DİBS'ler bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %7,70 (31 Aralık 2010: %7,79, 31 Aralık 2009: %9,00)'dur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
2010	-	-	70.131
2011	-	160.210	160.000
2012	160.000	160.000	160.000
2013	160.000	160.000	160.000
2014	160.000	160.000	160.000
2015	160.000	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000	434.000
	1.074.000	1.234.210	1.304.131
Faiz tahakkuku	25.552	21.291	24.930
	1.099.552	1.255.501	1.329.061

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli ticari alacaklar			
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	139.478	69.270	28.778
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	109.207	85.673	122.471
Arsa satışlarından alacaklar	105.260	122.945	109.856
Alacak senetleri	13.818	95.358	95.980
Kiracılardan alacaklar	1.352	951	510
Diğer	382	538	60
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(3.123)	(692)	(46)
	366.374	374.043	357.609
Şüpheli ticari alacaklar	1.740	1.781	1.794
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.740)	(1.781)	(1.794)
	366.374	374.043	357.609

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü *382*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı, 1 Ocak	1.781	1.794	1.444
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	-	388
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(41)	(13)	(38)
Dönem sonu	1.740	1.781	1.794
Uzun vadeli ticari alacaklar			
Ticari alacaklar	819.600	561.010	117.175
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(36.975)	(7.288)	(284)
	782.625	553.722	116.891
Kısa vadeli ticari borçlar			
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	297.775	369.706	155.004
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz gelirleri (**)	13.044	3.797	977
Ticari borçlar	5.501	263.430 (*)	1.708
	316.320	636.933	157.689

(*) TOKİ'ye olan 260.000 TL tutarındaki arsa alımı borçlarını içermektedir.

(**) 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 (Dipnot 3).

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Uzun vadeli ticari borçlar			
Arsa alım borçları	4.445	4.444	2.450
Diğer	6.269	1.141	4.152
	10.714	5.585	6.602

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

B32
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli diğer alacaklar			
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	369.517	289.942	234.920
Müteahhit firmalardan alacaklar(*)	98.947	95.963	92.485
Resmi dairelerden alacaklar	6	5	287
Diğer	6	6	7
	468.476	385.916	327.699

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 57.453 TL (31 Aralık 2010: 57.070 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 27).

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Uzun vadeli diğer alacaklar			
Verilen depozito ve teminatlar	178	166	165
	178	166	165

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	428.909	422.265	489.378
Gelecek aylara ait gelirler	152.266 (**)	52.718 (**)	4.712
Yüklenicilere borçlar(*)	105.655	99.331	8.300
Ödenecek vergi ve fonlar	1.570	60.186	35.580
Diğer	4.466	4.834	2.440
	692.866	639.334	540.410

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 27) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL (31 Aralık 2010: 88.949 TL, 31 Aralık 2009: 8.300 TL).

(**) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutlardan satılanların toplam hasılatını içermektedir. Sürmekte olan (Dipnot 27) davanın sonucuna göre tutarın tamamı yada bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü *BÖ2*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2009	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	238.070	-	(3.150)	234.920
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	370.445	-	(150.000)	220.445
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	31.881	34.013	(31.881)	34.013
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	640.396			489.378
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(640.396)			(489.378)

	1 Ocak 2010	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	234.920	788.890	(733.868)	289.942
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	220.445	429.617	(570.445)	79.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	34.013	52.530	(33.837)	52.706
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	489.378			422.265
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(489.378)			(422.265)

	1 Ocak 2011	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	289.942	105.900	(26.325)	369.517
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	79.617	-	(35.000)	44.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	52.706	35.486	(73.417)	14.775
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	422.265			428.909
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(422.265)			(428.909)

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

PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

B52
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli stoklar			
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	442.678	249.164	329.307
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	117.322	361.711	190.202
<i>Maliyet</i>	117.704	368.117	192.929
<i>Değer düşüklüğü</i>	(382)	(6.406)	(2.727)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	236.007	34.530	174.262
İnşaatı devam eden diğer projeler	1.359	2.072	2.722
	797.366	647.477	696.493
Uzun vadeli stoklar			
Arsalar	1.598.445	1.170.420	1.926.605
<i>Maliyet</i>	1.664.758	1.280.750	1.987.195
<i>Değer düşüklüğü</i>	(66.313)	(110.330)	(60.590)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.836.135	2.025.312	698.155
KİK ile projelendirilmiş arsalar	147.064	164.064	-
	3.581.644	3.359.796	2.624.760

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönembası, 1 Ocak	116.736	63.317	81.585
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	17.681	90.609	60.665
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(22.054)	(5.488)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(45.668)	(31.702)	(78.933)
Dönem sonu	66.695	116.736	63.317

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

1852
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari yıl amortisman	31 Aralık 2011
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	(1.715)	-	-	-	2.035
Çorlu Kazimiye arsa	761	-	-	-	-	761
Gebze Güzelller arsa	200	17	-	-	-	217
İstanbul Ümraniye arsa	545	1.891	-	-	-	2.436
	5.256	193	-	-	-	5.449

	1 Ocak 2010	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari yıl amortisman	31 Aralık 2010
Küçükbakkalköy ticari üniteler	8.348	(523)	-	(7.737)	(88)	-
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	2.970	-	-	(2.911)	(59)	-
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	1.088	-	-	(1.062)	(26)	-
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	-	-	-	-	3.750
Çorlu Konut ve işyerleri	385	-	-	(371)	(14)	-
Marmara Ereğlisi	14	-	-	(14)	-	-
Çorlu Kazimiye arsa	-	-	761	-	-	761
Gebze Güzelller arsa	-	-	200	-	-	200
İstanbul Ümraniye arsa	-	-	545	-	-	545
	16.555	(523)	1.506	(12.095)	(187)	5.256

	1 Ocak 2009	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari yıl amortisman	31 Aralık 2009
Küçükbakkalköy ticari üniteler	10.734	(521)	457	(2.197)	(125)	8.348
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	3.137	-	-	(96)	(71)	2.970
T.Emlak Bankası Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	2.579	-	-	(2.530)	(49)	-
Ankara Etmesgut ticari üniteler	7.488	6.618	-	(14.046)	(60)	-
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	1.114	-	-	-	(26)	1.088
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	-	-	-	-	3.750
Çorlu Konut ve işyerleri	605	(192)	-	-	(28)	385
Marmara Ereğlisi	14	-	-	-	-	14
	29.421	5.905	457	(18.869)	(359)	16.555

İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası
Çorlu Konut ve işyerleri Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Gözütüldü 05/11
İstanbul, Tarih 03/11

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2010: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.), şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İstanbul Ümraniye arsa	6.353	545	-
Çorlu Kazimiye arsa	3.093	2.495	-
Karşıyaka Yüzme havuzu arsası	2.200	3.915	3.750
Gebze Güzeller arsa	217	201	-
Küçükbakkalköy ticari üniteler	-	-	15.423
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	-	-	6.598
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	-	-	2.195
Çorlu Konut ve işyerleri	-	-	385
Marmara Ereğlisi	-	-	25
	11.863	7.156	28.376

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2011	4.897	174	662	5.733
İlaveler	-	290	367	657
Çıkışlar, (net) (-)	(28)	-	(2)	(30)
Amortisman gideri (-)	(116)	(51)	(228)	(395)
Net defter değeri	4.753	413	799	5.965
Maliyet	6.052	587	2.629	9.268
Birikmiş amortisman (-)	(1.299)	(174)	(1.830)	(3.303)
Net defter değeri	4.753	413	799	5.965

31 Aralık 2010	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2010	4.925	-	315	5.240
İlaveler	94	174	471	739
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(122)	-	(124)	(246)
Net defter değeri	4.897	174	662	5.733
Maliyet	6.080	297	2.264	8.641
Birikmiş amortisman (-)	(1.183)	(123)	(1.602)	(2.908)
Net defter değeri	4.897	174	662	5.733

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Maliyetler A.Ş. a member of

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

Böl
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2009	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2009	6.860	-	258	7.118
İlaveler	-	-	145	145
Çıkışlar, (net) (-)	(1.739)	-	-	(1.739)
Amortisman gideri (-)	(196)	-	(88)	(284)
Net defter değeri	4.925	-	315	5.240
Maliyet	5.986	123	1.792	7.901
Birikmiş amortisman (-)	(1.061)	(123)	(1.477)	(2.661)
Net defter değeri	4.925	-	315	5.240

Maddi duran varlıkların kayıtlı net defter değeri yaklaşık olarak gerçeğe uygun değerini yansıtmaktadır

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2011	50	3	53
İlaveler	20	24	44
Amortisman gideri (-)	(24)	(2)	(26)
Net defter değeri	46	25	71
Maliyet	243	229	472
Birikmiş amortisman (-)	(197)	(204)	(401)
Net defter değeri	46	25	71

31 Aralık 2010	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2010	54	1	55
İlaveler	23	6	29
Amortisman gideri (-)	(27)	(4)	(31)
Net defter değeri	50	3	53
Maliyet	223	205	428
Birikmiş amortisman (-)	(173)	(202)	(375)
Net defter değeri	50	3	53

Net defter değeri Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. a member of PricewaterhouseCoopers Tarafından Görüldü 03/12 İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2009	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2009	26	48	74
İlaveler	39	-	39
Amortisman gideri (-)	(11)	(47)	(58)
Net defter değeri	54	1	55
Maliyet	205	200	405
Birikmiş amortisman (-)	(151)	(199)	(350)
Net defter değeri	54	1	55

NOT 12 - KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Borç karşılıkları			
Dava karşılıkları	51.690	28.440	12.406
	51.690	28.440	12.406

31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı, 1 Ocak	28.440	12.406	9.350
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	23.250	21.188	3.056
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	(5.154)	-
	51.690	28.440	12.406

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli karşılıklar			
Kullanılmamış izinler karşılığı	2.224	1.287	882
	2.224	1.287	882

Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminat karşılığı	2.188	1.697	1.232
	2.188	1.697	1.232

Tarafından Görüldü
İstanbul, Tarih

Bö2
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı (%)	4,50	4,66	5,92
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	7,64	6,96	7,51

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 Ocak	1.697	1.232	842
Hizmet maliyeti	61	(214)	30
Faiz maliyeti	98	79	133
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	410	53	70
Diğer	(78)	547	157
	2.188	1.697	1.232

Şirket 2011 yılında Devlet'in Sosyal Güvenlik sistemine belirli oranda katılım için 1.765 TL (2010 yılı: 1.058 TL ve 2009 yılı: 852 TL) Sosyal Sigorta İşveren payı ödemiştir. Aylık bazda yapılan bazı ödemeler ilgili dönemde giderleştirilmiştir.

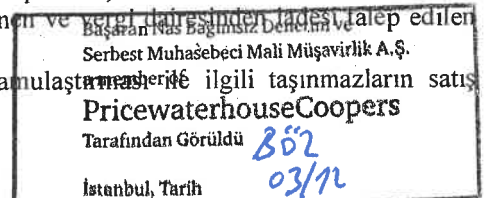
NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer dönen varlıklar			
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları(*)	66.368	88.150	51.396
Gelir tahakkukları	55.829	16.428	6.681
Devreden KDV	15.921	-	-
Vergi dairesinden alacaklar (**)	10.852	-	-
Verilen avanslar (***)	10.687	-	-
Gelecek aylara ait giderler	218	281	259
3. Kişiler adına ödenen emlak vergisi alacakları	-	-	1.950
Diğer	25	1	189
	159.900	104.860	60.475

(*) 47.380 TL (31 Aralık 2010: 47.380 TL, 31 Aralık 2009: 47.397 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hak ediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 27).

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

(***) Verilen avansların 7.000 TL'lik kısmı kentsel dönüşüm kamulaştırma işlemlerine ilgili taşınmazların satış bedellerinden mahsup edilmek üzere TOKİ'ye verilmiştir.



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	813.357	288.331	148.274
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	522.046	545.111	293.473
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.180	37.187	70.614
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	161.619	59.298	14.975
	1.534.202	929.927	527.336

- (*) 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 gelirinin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.
- (***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 27).

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer uzun vadeli yükümlülükler			
Alınan diğer avanslar	1.590	1.302	1.267
Diğer	-	-	7
	1.590	1.302	1.274

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2010: 2.500.000 TL ,31 Aralık 2009: 253.393 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2010: 250.000.000.000, 31 Aralık 2009: 25.339.269.765) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Pay %	TL	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831	99,99	253.370
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000	-	-
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167	0,01	23
Diğer	0,00	2	0,00	2	0,00	0
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	2.500.000	100,00	253.393

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Konut Edindirme Yardımları Hak Sahipleri Temsilcisi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 395.730 TL olan Sermayedeki pay tutarı, 30 Mayıs 2007 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve 14 Ağustos 2007 tarih 26613 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik çerçevesinde, KEY Hak Sahiplerine ödenmek üzere, borç hesaplarına alınmıştır. KEY hak sahiplerinin Şirket hisse senedi yahut nakit olarak haklarını alma kararlarını 8 Nisan 2010 tarihine kadar almaları gerekmektedir. 8 Nisan 2010 tarihine kadar Şirket'in sermaye hesaplarında KEY hak sahiplerinin hisse senedi ve nakit arasında yaptıkları tercihler sebebi ile azalışlar ve artışlar görülmektedir. Bu tarih itibarıyla KEY hak sahiplerini temsil eden 39.573.016.172 adet hisseden, 39.570.764.123 adedi nakdi ödeme tercih edilerek sermayeden düşülmüştür. 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket sermayesi olarak yazılan 253.393 TL, 8 Nisan 2010 tarihi itibarıyla nihai ulaşılan sermaye rakamı dikkate alınarak düzeltilerek ulaşılmıştır. 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun'un yayımlandığı 30 Mayıs 2007 tarihinde 31 Aralık 2007 tarihli sermaye hariç diğer özkaynak kalemlerinden kanunda zikredilen %60,97 oranında KEY hak sahibi payı düşülerek 1.177.597 TL KEY hak sahiplerine borçlar hesabına alınmıştır. Bu tutar Şirket'in KEY hak sahiplerine olan finansal yükümlüğünü ifade etmektedir ve talep edildiğinde ödenecek niteliktedir. Belirlenen tutarlardaki geri ödemelerin sonuçlanmasına kadar, kapsamlı gelir tablosundan KEY hak sahiplerine ödenebilir pay toplam yükümlülüğe eklenmiştir. 2007 yılı için kapsamlı gelir tablosundan yükümlülüğe ilave edilen tutar 574.704 TL'dir. KEY hak sahiplerinin 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren kar dağıtımına hak kazanamayacağını ilanına kadar geçen sürede ilave 32.956 TL tutar tahakkuk etmiş ve kapsamlı gelir tablosundan düşülmüştür. Böylece KEY sahiplerine olan borçlar hesabında 2000 ve 2001 yıllarında kar dağıtımından kaynaklanan borçlarla beraber 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 1.781.329 TL rakamına ulaşılmıştır.

Şirket yönetim kurulunun 26 Temmuz 2010 tarihli ve 37 numaralı kararı ile sermayesini 1.875.000 TL'ye çıkarmaya karar vermiştir. Artışın 8 TL lik kısmı KEY hak sahipleri adına Hazine tarafından ödenmesi ile geri kalan kısmının da Şirket iç kaynaklarından karşılanarak hissedarların payları oranında bedelsiz olarak dağıtılmıştır.

Şirket yönetim kurulunun 18 Ağustos 2010 tarihli ve 43 numaralı kararı ile Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, 1.875.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, 4.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 2.500.000 TL'ye yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 625.000 TL'lik kısmı temsil eden 62.500.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak Seri:I No:40 sayılı "Payların Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tamamen halka arzına karar verilmiştir. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli karar ile Şirket'in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazar'ında işlem görmeye başlamıştır. Şirket bu halka arz sonucunda 625.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 1.051.989 TL nakit elde etmiş aradaki fark olan 426.989 TL de hisse senetleri ihraç primleri olarak finansal tablolarda takip edilmektedir.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

BŞZ
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 dağıtım hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 8 Şubat 2008 tarihli 4/138 sayılı kararı gereğince 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı %20 (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır) olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin % 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Ayrıca, 25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

BÖZ
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Satış gelirleri		
Arsa satışları	450.000	1.227.089
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	349.989	504.019
<i>Arsa satışları</i>	100.011	723.070
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	289.719	284.863
Kira gelirleri	528	904
	740.247	1.512.856
Satış iadeleri	(23.608)	(4.552)
Satış iskontoları	(42)	(10.401)
Net satış gelirleri	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(228.101)	(519.319)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(167.334)	(204.556)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(60.767)	(314.763)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(258.306)	(238.666)
Kamu proje maliyetleri	(1.161)	-
Proje kredileri komisyon gideri	-	(393)
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanı	-	(187)
	(487.568)	(758.565)
Brüt Kar	229.029	739.338

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

PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

B82
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ ve DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	14.936	24.819
Personel giderleri	14.819	11.267
Aidat ve katılım payı giderleri	3.451	3.338
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.195	7.334
Taşeronluk hizmetleri	1.043	1.391
Mahkeme ve noter giderleri	892	412
Sigorta giderleri	479	264
Amortisman ve itfa payları	426	277
Bakım ve onarım giderleri	292	500
Haberleşme giderleri	270	211
Reklam giderleri	10	4.094
Mahsup edilemeyen peşin ödenen vergiler	-	2.223
Diğer	1.263	2.839
	39.076	58.969

Pazarlama satış giderleri

Reklam giderleri	7.491	25.156
Personel giderleri	1.993	1.607
Vergi, resim ve harçlar	2	799
Diğer	4.286	376
	13.772	27.938

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Satılan arsa maliyeti	228.101	519.319
Satılan konut ve ticari ünite maliyeti	258.306	238.666
Personel giderleri	16.812	12.874
Vergi, resim ve harçlar	14.938	25.618
Reklam giderleri	7.501	29.250
Aidat ve katılım payı giderleri	3.451	3.338
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.195	7.334
Kamu proje maliyetleri	1.161	-
Taşeronluk hizmetleri	1.043	1.391
Mahkeme ve noter giderleri	892	412
Sigorta giderleri	479	264
Amortisman ve itfa payları	426	464
Bakım ve Onarım giderleri	292	500
Haberleşme giderleri	270	211
Mahsup edilemeyen peşin ödenen vergiler	-	2.223
Diğer	5.549	3.608

540.416

845.472

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü *BŞİ*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer faaliyet gelirleri		
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (net)	27.987	-
Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri	11.769	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	1.445	16.509
İradi kaydedilen teminat gelirleri	138	27.403
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış gelirleri (net)	-	7.507
İptal edilen dava karşılıkları	-	5.154
Diğer	5.581	5.213
	46.920	61.786

Diğer faaliyet giderleri

Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(23.250)	(21.188)
Mahkeme masrafları	(570)	(4.953)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (net)	-	(59.430)
Diğer	(381)	(182)
	(24.201)	(85.753)

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	82.362	23.743
Vadeli mevduat faiz gelirleri	66.877	22.385
Hazine bonosu faiz gelirleri	10.501	-
Projelerden gecikme faiz gelirleri	5.981	1.222
Ters repo faiz gelirleri	4.327	-
Fon faiz gelirleri	565	-
Menkul kıymet satış karları	13	-
Kur farkı geliri	12	110
	170.638	47.460

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü *Böl*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri(*)	(107.154)	(104.932)
Tahakkuk etmemiş faiz geliri ters çevrimi,(net)	(32.111)	(7.406)
Banka komisyon giderleri	(1.647)	(9.131)
Kur farkı giderleri	(304)	(142)
	(141.216)	(121.611)

(*) Faiz gideri T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 1.314.000 TL ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımını sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

T.C. Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu'nun Şirket nezdinde yaptıkları incelemeler neticesinde hazırlanan 20 Kasım 2009 tarihli Vergi İncelemesi Raporlarında, Şirket'in 31 Aralık 2004, 2005, 2006 ve 2007 hesap dönemleri için sırasıyla 49.416 TL, 53.814 TL, 48.724 TL ve 33.556 TL Kurumlar Vergisi hesaplanmasına karar verilmiştir. Bu tutarlar için gecikme faizi de hesaplanmasına ancak Şirket'in Anadolu Kurumlar Vergisi Daire Başkanlığı'ndan mukteza yazısı olması sebebiyle vergi ziya-ı hesaplanmaması belirtilmiştir. Hazırlanan raporda ilgili dönemler için vergi hesaplanmasının dayanağı olarak Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne sahip olması için gerekli olan SPK Kurul kaydına alınmamış, yani halka arz olmamış olduğu vurgulanmıştır. Şirket, Kurumlar Vergisinden muaf olması sebebiyle uzlaşma talebinde bulunmuştur. Maliye Bakanlığı'nın 21 Eylül 2010 tarih, 2010/37 sayılı uzlaşma kararı ile toplam anapara ve faiz olmak üzere 2007, 2006, 2005 ve 2004 yılları vergilendirme dönemleri için sırasıyla 277 TL, 475 TL, 605 TL, 644 TL olmak üzere toplam 2.000 TL tutarında Kurumlar vergisi ödenmesi konusunda uzlaşmaya varılmıştır. Şirket ilgili vergi uzlaşması ile anapara ve faiz ödemeleri için 2.000 TL tutarında ödeme yapmıştır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhaşebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftan Görüldü *B52*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırmabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	228.321.681	554.312.184
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	250.000.000.000	192.708.333.333
Hisse başına kar (tam TL)	0,0009	0,0029

NOT 24 - 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.S. (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 kapsamı sınırlandırılmıştır. Şirket’in her ne kadar devlet bankaları (T.C.Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemler bulunsun da bu sınırlandırma ile T.C. tabiiyetindeki devlet bankaları ve Hazine Şirket’in ilişkili tarafları konumunda yer almamaktadır. KEY ödemeleri ile ilgili Hazine Müsteşarlığı’ndan adına çıkarılan DİBS ve bu KEY ödemeleri nedeniyle hazine’den borçlanma işlemleri ilişkili taraf kapsamından çıkarılmıştır. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları’nda tutmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3’te açıklanmıştır.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan ticari alacaklar			
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	1	1	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	13	109
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	92.000
	1	14	92.109

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	7.000	-	2
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.446	5.443	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	90	75	-
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	-	-	3.637
	12.536	5.518	3.639

İlişkili taraflardan alınan avanslar			
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G.	64.732	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	8.615	9.225	-
	73.347	73.957	64.732

ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara ticari borçlar			
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	202
Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü	-	-	84
Emlak Paz.-Fideltus İnş- Öztaş İnş O.G.	-	-	5
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	260.000	-
	-	260.000	291

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü *B52*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	534.243	1.076.861
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	78
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	187
	534.243	1.077.126

Şirket 2011 yılı içerisinde 534.243 TL arsa alımının tamamını, 2010 yılı içerisinde 1.076.861 TL arsa alımının tamamını ve 2009 yılı içerisinde 61.400 TL tutarında arsa alımının hâkim sermayedarı TOKİ'den temin etmiştir.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Emlak Pazarlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	40	-
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	80.210
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	293
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	50
	40	80.553

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara olan faiz giderleri		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	5.491	-
	5.491	-

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:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	648	554
	648	554

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Şirket, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Şirketi diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Şirket yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	185.552	254.024	68.668	185.356	-	-
Ticari borçlar	316.320	316.320	316.320	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.534.202	1.534.202	1.534.202	-	-	-
	2.036.074	2.104.546	1.919.190	185.356	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	914.000	1.138.757	-	-	1.138.757	-
Ticari borçlar	10.714	10.714	-	-	10.714	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.590	1.590	-	-	1.590	-
	926.304	1.151.061	-	-	1.151.061	-
	2.962.378	3.255.607	1.919.190	185.356	1.151.061	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	181.501	250.370	64.098	186.272	-	-
Ticari borçlar	636.933	636.933	636.933	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	929.927	929.927	929.927	-	-	-
	1.748.361	1.817.230	1.630.958	186.272	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	1.074.000	1.349.137	-	-	877.974	471.163
Ticari borçlar	5.585	5.585	-	-	5.585	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.302	1.302	-	-	1.302	-
	1.080.887	1.356.024	-	-	884.861	471.163
	2.829.248	3.173.254	1.630.958	186.272	884.861	471.163

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	95.061	178.877	-	178.877	-	-
Ticari borçlar	157.689	157.689	157.689	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	527.336	527.336	527.336	-	-	-
	780.086	863.902	685.025	178.877	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	1.234.000	1.628.309	-	-	949.931	678.378
Ticari borçlar	6.602	6.602	-	-	6.602	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.274	1.274	-	-	1.274	-
	1.241.876	1.636.185	-	-	957.807	678.378
	2.021.962	2.500.087	685.025	178.877	957.807	678.378

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

Böl
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011 (%)	31 Aralık 2010 (%)	31 Aralık 2009 (%)
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	6,81	5,35	7,51
Ticari alacaklar	7,75	6,43	6,60
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	8,76	8,29	9,00
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	8,76	8,29	9,00

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Sabit faizli finansal araçlar			
Vadeli mevduatlar	740.768	1.649.112	269.390
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal borçlar	1.099.552	1.255.501	1.329.061

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 2,119 TL (31 Aralık 2010: 2,265 TL, 31 Aralık 2009: 2,965 TL) artacak veya azalacaktır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü 852
İstanbul, Tarih 03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011				Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	
Nakit ve nakit benzerleri	740.768	-	-	33.063	773.831
Finansal yatırımlar	527.753	-	-	44.617	572.370
Ticari alacaklar	257.167	782.625	-	109.207	1.148.999
Diğer alacaklar	-	98.947	-	369.707	468.654
Stoklar	-	-	-	4.379.010	4.379.010
Diğer dönen varlıklar	218	-	-	159.682	159.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	5.449	5.449
Maddi varlıklar	-	-	-	5.965	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	71	71
Toplam varlıklar	1.525.906	881.572	-	5.106.771	7.514.249
Finansal borçlar	185.552	-	914.000	-	1.099.552
Ticari borçlar	-	5.501	-	321.533	327.034
Diğer borçlar	-	-	-	692.866	692.866
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	4.412	4.412
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	51.690	-	-	5.338.695	5.390.385
Toplam kaynaklar	237.242	5.501	914.000	6.357.506	7.514.249
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.288.664	876.071	(914.000)	(1.250.735)	-

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü *BÖ2*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2010			Faizsiz	Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun		
Nakit ve nakit benzerleri	1.649.112	-	-	84.330	1.733.442
Finansal yatırımlar	-	-	-	79.617	79.617
Ticari alacaklar	288.370	553.722	-	85.673	927.765
Diğer alacaklar	-	95.963	-	290.119	386.082
Stoklar	-	-	-	4.007.273	4.007.273
Diğer dönen varlıklar	282	-	-	104.578	104.860
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	5.256	5.256
Maddi varlıklar	-	-	-	5.733	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	53	53
Toplam varlıklar	1.937.764	649.685	-	4.662.632	7.250.081
Finansal borçlar	181.291	-	1.074.000	210	1.255.501
Ticari borçlar	3.797	3.430	-	635.291	642.518
Diğer borçlar	-	-	-	639.334	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	2.984	2.984
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	28.440	-	-	4.681.304	4.709.744
Toplam kaynaklar	213.528	3.430	1.074.000	5.959.123	7.250.081
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.724.236	646.255	(1.074.000)	(1.296.491)	-

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

B52
02/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2009				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	269.390	-	-	4.878	274.268
Finansal yatırımlar	-	20.010	-	220.445	240.455
Ticari alacaklar	235.138	116.891	-	122.471	474.500
Diğer alacaklar	-	92.485	-	235.379	327.864
Stoklar	-	-	-	3.321.253	3.321.253
Diğer dönen varlıklar	364	-	-	60.111	60.475
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	16.555	16.555
Maddi varlıklar	-	-	-	5.240	5.240
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	55	55
Toplam varlıklar	504.892	229.386	-	3.986.387	4.720.665
Finansal borçlar	1.328.930	-	-	131	1.329.061
Ticari borçlar	977	1.708	2.450	159.156	164.291
Diğer borçlar	-	-	-	540.410	540.410
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	2.114	2.114
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	12.406	-	-	2.672.383	2.684.789
Toplam kaynaklar	1.342.313	1.708	2.450	3.374.194	4.720.665
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(837.421)	227.678	(2.450)	612.193	-

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb),
- Gayrimenkul ipoteği,
- KİK projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucunda bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitinin belirlenmesi sürekli olarak izlenmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Ticari Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	1	1.148.998	773.831
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.148.998	773.831
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1	1.148.998	773.831
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.148.998	773.831
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.740	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.740)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence- altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	Ticari Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	14	927.751	1.733.442
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14	927.731	1.733.442
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14	927.731	1.733.442
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14	927.731	1.733.442
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.781	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.781)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence- altına alınmış kısmı	-	-	-

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

052
03/12

5

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	Ticari Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	92.109	382.391	274.268
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	92.109	382.391	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	92.109	382.391	274.268
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	92.109	382.391	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.794	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.794)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatları nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

B52
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Döviz cinsinden varlıklar	3	41	-
Döviz cinsinden yükümlülükler	1.618	-	1.319
Net yabancı para varlık pozisyonu	(1.615)	41	(1.319)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	1	3
Toplam varlıklar	-	-	1	3
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Ticari borçlar	-	15	-	28
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-	842	-	1.590
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.618
Net bilanço pozisyonu	-	(857)	1	(1.615)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2011, 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Toplam yükümlülükler	3.711.346	3.500.006	2.576.892
Hazır değerler	773.831	1.733.442	274.268
Net yükümlülük	2.937.515	1.766.564	2.302.624
Özkaynaklar	3.802.903	3.750.075	2.143.773
Yatırılan sermaye	2.500.000	2.500.000	253.393
Net yükümlülük/özkaynak oranı	0,77	0,47	1,07

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket' in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Şirket' KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket' in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler vadeleri kısa olduğundan değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftan Görüldü *B52*
İstanbul, Tarih *03/12*

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- 1) 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 ikmal işi başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Sözleşme feshi esnasında inşaat ilerleme tespit tutanaklarından gözlemlenen tamamlanma yüzdesi 71,94 olup herhangi bir değer düşüklüğü oluşmamıştır. İlgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilmiştir. KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilecektir. Bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmalarınca 29 Aralık 2007 ve 14 Ekim 2008 tarihlerinde yapılan değerlendirme çalışmalarında projede değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. İşin yapımı tamamlanmış olup 15 Ekim 2010 tarihinde geçici kabulü yapılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 7)'da takip edilen 57.453 TL (31 Aralık 2010: 57.070 TL, 31 Aralık 2009: 53.865 TL) tutarında alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" (Dipnot 14)'da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2010: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" (Dipnot 14)'de takip edilen 37.180 TL (31 Aralık 2010: 37.187 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda gösterilmiştir.

- 2) İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP işinin kısmi geçici kabulü 19 Eylül 2008 tarihinde gerçekleşmiştir. Ancak 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. Duruşma 8 Mayıs 2012 tarihinde yapılacaktır. Ayrıca yüklenici firma sözleşme kapsamında Şirket'e olan 1.293 TL borcunun (emlak vergisi, gecikme cezası,vb.) tahsili için teminat mektubunun nakde çevrilmesinin ihtiyati tedbir yolu ile durdurulmasını Fatih Asliye Hukuk Mahkemesinden talep etmiş olup mahkeme tedbir talebini kabul etmiştir. Mahkeme 15 Aralık 2010 tarihinde iki dosyanın birleştirilmesine karar vermiştir.

- 3) Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan teminatlar	1.059.908	974.246	404.616
Alınan ipotekler	78.212	75.228	150.404
Diğer	1.123	-	1.196
	1.139.243	1.049.474	556.216

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.

Basaran Nace Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü
İstanbul, Tarih **03/12**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.793	1.183	2.405
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	-	-	-
	6.793	1.183	2.405

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1) Yönetim kurulu Şirket portföyünde bulunan İstanbul ili, Başakşehir ilçesinde İspartakule 2. Bölge 4. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi kapsamında yüklenici firma taahhüdünde yapımına başlanan Avrupa Konutları İspartakule-3 projesindeki 545 ada, 2 parselde kain 644 adet konutu KDV dahil 131.300 TL (130.000+KDV) satış bedeli üzerinden satışa sunulmasına, proje kapsamında 12 adet ticari ünitenin ileride belirlenecek bir tarihte şirket yönetmeliği doğrultusunda ekspertiz değerinin altında kalmamak kaydıyla oluşturulacak fiyatlarla "Açık Artırma" usulü ile satışa sunulmasına karar vermiştir.
- 2) Yönetim kurulu Şirket portföyünde bulunan İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi kapsamında üretilen proje ile ilgili olarak; yüklenicinin yazısı ve ekspertiz değerleri dikkate alınarak Metropol İstanbul projesi kapsamında önerge eki listedeki B Blok 308 adet bağımsız bölümün satış değerleri toplamı KDV dahil 176.771 TL üzerinden açık satışa sunulmasına, Metropol İstanbul projesinde, yüklenicinin talebi doğrultusunda proje kapsamında üretilecek diğer konutların fiyatlarının ekspertiz değerinin altında kalmamak kaydıyla belirlenerek "Açık Artırma" usulü ile satışa sunulmasına karar vermiştir.
- 3) Şirket projelerinden İstanbul Tuzla 2. Etap 2. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İstanbul Projesi) kapsamında 102 Ada 1 Parselde yer alan 859 adet konut ve 51 adet ticari ünitelerden oluşan toplam 910 adet bağımsız bölümün Yapı Ruhsatları 09 Ocak 2012 tarihinde alınmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

- 4) Şirket'in Varyap Meridian projesindeki F blokta bulunan 14 adet bağımsız bölümü (F bloğun tamamı 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır) 11 Ocak 2012 tarihinde KDV Dahil 25.900 TL bedel üzerinden peşin olarak satılmış ve bedeli Emlak Konut GYO A.Ş. hesabına yatırılmıştır.

Ayrıca, Varyap Meridian projesinde, 18 Kasım 2011 tarihinde yapılan 19 adet dükkan ihalesinde; muhammen bedeli KDV dahil 30.480 TL olan 18 adet taşınmazı satın almaya hak kazananların KDV Dahil 43.235 TL tutarındaki satış bedelleri, şirket hesabına yatırılmıştır.

- 5) Şirket'in, ilgili yüklenici firma tarafından yapımına devam edilen İstanbul Başakşehir İkitelli Ayazma 1. Etap (My World Europe) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde, Şirket'in payı 284.508 TL'den 292.105 TL'ye yükseltilerek, yüklenici ile sözleşmeye ek 4 No.lu Protokol düzenlenerek imzalanmıştır.
- 6) Şirket'in İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge 4. Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesi kapsamında devam eden Avrupa Konutları İspartakule 3 projesindeki, ekspertiz değerleri toplamı 115.786 + KDV olan 644 adet konutun tamamı, 130.000 TL + KDV bedel üzerinden, 14 Ağustos 2012 tarihine kadar ödemesinin tamamlanması şartı ile ilgili firmaya satılmıştır.
- 7) Şirket'in yüklenici firma tarafından yapımına devam edilen İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge 4.Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Avrupa Konutları İspartakule 3 projesi) Ortaklık hisse oranlarında değişiklik olmuştur. Bu durum ile ilgili Yüklenici ve Ortak Girişim kendi aralarında adi ortaklık sözleşmesi imzalamıştır.
- 8) Şirket'in yüklenici firma tarafından yapımına devam edilen İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 4. Bölge Varyap Meridian projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde, Satış Toplam Geliri 766.000 TL'den 885.000 TL'ye; Şirket'in payı ise 338.189 TL'den 390.727 TL'ye yükselmiştir. Belirtilen yeni durum ile ilgili Yüklenici ile sözleşmeye ek 8 No.lu Protokol düzenlenerek imzalanmıştır.
- 9) Şirket'in İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Metropol İstanbul projesi) kapsamında, daha öncesinde yapı ruhsatları alınan 3386 Ada 1 Parselde yer alan 308 adet konuta ilave olarak, 356 adet ticari ünitenin de kısmi yapı ruhsatları alınmış olup, projenin kalanında da yapı ruhsatları alınması için çalışmalar devam etmektedir."
- 10) Şirket'in Kırklareli Lüleburgaz Konut, Villa, 24 Derslikli İlköğretim Okulu İnşaatları ve Camii Subasman İnşaatı ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İşleri'nin Kesin Kabulü yapılmış olup Kesin Kabul Tutanağı 08 Şubat 2012 tarihinde onaylanmıştır.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

BÖ2
03/12

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(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)	1.045.503	1.626.594
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	4.389.212	4.017.426
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.079.534	1.606.061
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	7.514.249	7.250.081
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.099.552	1.255.501
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	3.802.903	3.750.075
	Diğer Kaynaklar		2.611.794	2.244.505
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	7.514.249	7.250.081

	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)	161.262	281.523
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	470.290	1.538.661
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)	333.840	166.776
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	-	-
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

(*) Önceki dönem tutarları Not 2.3'de detaylandırılan yeniden düzenlemelerin etkileri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(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)	61%	59%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	12%	19%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	4%	2%	20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	29%	33%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	4%	17%	10%

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14.10.2011 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.

.....

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü *B52*
İstanbul, Tarih *03/12*