

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

| İÇİNDEKİLER | SAYFA |
|--|-------------|
| ÖZET BİLANÇOLAR..... | 1-2 |
| ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI | 3 |
| ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI..... | 4 |
| ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI | 5 |
| ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... | 6-20 |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 6 |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 7 |
| NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI | 7-8 |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... | 9 |
| NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR | 9-10 |
| NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR | 10-11 |
| NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR | 11-12 |
| NOT 8 ARSA VE KONUT STOKLARI | 13 |
| NOT 9 KARŞILIKLAR | 14 |
| NOT 10 ÖZKAYNAKLAR | 14-16 |
| NOT 11 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ | 17 |
| NOT 12 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 18-19 |
| NOT 13 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 20 |
| NOT 14 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR | 20 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

| | Dipnot referansları | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|-------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 3.161.870 | 3.305.182 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 1.203.478 | 1.733.442 |
| Finansal yatırımlar | | 433.579 | 79.617 |
| Ticari alacaklar | 6 | 417.908 | 370.298 |
| Diğer alacaklar | 7 | 422.056 | 385.916 |
| Arsa ve konut stokları | 8 | 583.451 | 647.477 |
| Diğer dönen varlıklar | | 101.398 | 88.432 |
| Duran varlıklar | | 4.135.493 | 3.810.268 |
| Ticari alacaklar | 6 | 519.515 | 439.264 |
| Diğer alacaklar | 7 | 229 | 166 |
| Arsa ve konut stokları | 8 | 3.604.630 | 3.359.796 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | | 5.256 | 5.256 |
| Maddi duran varlıklar | | 5.814 | 5.733 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 49 | 53 |
| Toplam varlıklar | | 7.297.363 | 7.115.450 |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

| | Dipnot referansları | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|--|------------------------|------------------|-------------------|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 2.740.450 | 2.417.422 |
| Finansal borçlar | 5 | 183.493 | 181.501 |
| Ticari borçlar | 6 | 802.830 | 636.933 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 12 | 158.815 | 260.000 |
| <i>Diğer ticari borçlar</i> | 6 | 644.015 | 376.933 |
| Diğer borçlar | 7 | 644.675 | 639.334 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | | 948 | 1.287 |
| Borç karşılıkları | 9 | 46.117 | 28.440 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | | 1.062.387 | 929.927 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 1.043.729 | 1.082.584 |
| Finansal borçlar | 5 | 1.034.000 | 1.074.000 |
| Ticari borçlar | 6 | 6.602 | 5.585 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | | 1.824 | 1.697 |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler | | 1.303 | 1.302 |
| Özkaynaklar | | 3.513.184 | 3.615.444 |
| Ödenmiş sermaye | 10 | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Hisse senedi ihraç primleri | 10 | 426.989 | 426.989 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 10 | 149.199 | 113.882 |
| Geçmiş yıl karları | 10 | 363.762 | 105.570 |
| Net dönem karı | 10 | 73.234 | 469.003 |
| Toplam kaynaklar | | 7.297.363 | 7.115.450 |
| Koşullu varlık ve yükümlülükler | 13 | | |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 VE 2010 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

| | Dipnot Referansları | 1 Ocak- 31 Mart 2011 | 1 Ocak- 31 Mart 2010 |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER: | | | |
| ESAS FAALİYET GELİRİ | | | |
| Satış gelirleri (net) | 11 | 171.129 | 214.380 |
| Satışların maliyeti (-) | 11 | (94.229) | (63.619) |
| Brüt kar | | 76.900 | 150.761 |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (9.990) | (6.183) |
| Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-) | | (4.920) | (2.253) |
| Diğer faaliyet gelirleri | | 13.684 | 40.575 |
| Diğer faaliyet giderleri (-) | | (16.813) | (5.298) |
| Faaliyet karı | | 58.861 | 177.602 |
| Finansal gelirler | | 41.356 | 12.369 |
| Finansal giderler (-) | | (26.983) | (39.554) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı) | | 73.234 | 150.417 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gideri | | - | - |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı) | | 73.234 | 150.417 |
| Diğer kapsamlı gelir | | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | 73.234 | 150.417 |
| Hisse başına kazanç (tam TL) | | 0,0003 | 0,0008 |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 VE 2010 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

| | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltmesi farkları | Hisse senedi ihraç primleri | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Dönem Karı | Özkaynak toplamı |
|-----------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| 1 Ocak 2010 | 253.393 | 411.039 | - | 96.680 | 887.475 | 445.865 | 2.094.452 |
| Transferler | - | - | - | 17.202 | 428.663 | (445.865) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | 150.417 | 150.417 |
| 31 Mart 2010 | 253.393 | 411.039 | | 113.882 | 1.316.138 | 150.417 | 2.244.869 |
| 1 Ocak 2011 | 2.500.000 | - | 426.989 | 113.882 | 105.570 | 469.003 | 3.615.444 |
| Transferler | - | - | - | 35.317 | 433.686 | (469.003) | - |
| Temettü ödemesi | - | - | - | - | (175.494) | - | (175.494) |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | 73.234 | 73.234 |
| 31 Mart 2011 | 2.500.000 | - | 426.989 | 149.199 | 363.762 | 73.234 | 3.513.184 |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

| | Dipnot Referansları | 31 Mart 2011 | 31 Mart 2010 |
|---|------------------------|------------------|-----------------|
| İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı | | | |
| Toplam kapsamlı gelir | | 73.234 | 150.417 |
| Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler | | | |
| Finansal giderler, net | | (14.373) | 27.185 |
| Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net | | (339) | 75 |
| Kıdem tazminatı karşılık giderleri | | 15 | (380) |
| Maddi duran varlık amortismanları | | 246 | 61 |
| Maddi olmayan duran varlık itfa payları | | 31 | 3 |
| Karşılık giderleri | | 17.677 | 4.845 |
| Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri | | (4.250) | (16.263) |
| Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit | | 72.241 | 165.943 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | | |
| Arsa ve konut stoklarındaki değişim | | (176.558) | (59.295) |
| Proje mevduatlarındaki değişim | | (165.254) | (67.279) |
| Ticari alacaklardaki değişim | | (111.433) | (16.246) |
| Ticari borçlardaki değişim | | 166.914 | 44.772 |
| Diğer varlıklardaki değişim | | (403.866) | (875) |
| Diğer yükümlülüklerdeki değişim | | 114.675 | 92.980 |
| Alınan faizler | | 31.196 | 6.075 |
| İşletme faaliyetlerinde kullanılan/ (elde edilen) net nakit | | (472.085) | 166.075 |
| Maddi duran varlıklara ilaveler | | (740) | (76) |
| Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit | | 1 | 1 |
| Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler | | (29) | (26) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit | | - | 7.081 |
| Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit | | (768) | 6.980 |
| Ödenen faizler | | (2.596) | (4.651) |
| Finansal borçlardaki artış | | 254 | 142 |
| Finansal borçlardaki azalış | | (38.262) | (11.549) |
| Temettü ödemesi | | (175.494) | - |
| Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit | | (216.098) | (16.058) |
| Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış | | (688.951) | 156.997 |
| Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi | 4 | 1.538.670 | 179.668 |
| Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi | 4 | 849.719 | 336.665 |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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.

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.

Şirket’in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren Şirket’in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır.

31 Mart 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Nisan 2011 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 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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 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.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun olarak 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.

Şirket, finansal tablolarını 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 ve ara dönem özet finansal tablolarını UMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardını dikkate alarak hazırlamaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının ve Yorumların Uygulanması

Şirket UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (“UFRYK”) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır. 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorum yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

1 Ocak 2010 tarihinde başlayan dönemler için geçerli olan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmayan TMS/IFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlar şunlardır:

- UFRS 3 (Değişiklik), "İşletme Birleşmeleri" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 27 (Değişiklik), "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRYK 17, "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRYK 18, "Müşterilerden Varlık Transferleri" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRYK 9, "Saklı Türev Ürünlerin Yeniden Değerlendirilmesi" ve UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 38 (Değişiklik), "Maddi Olmayan Varlıklar" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 1 (Değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 36 (Değişiklik), "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRS 2 (Değişiklik), "Grup İçi Nakit Olarak Ödenen Hisse Bazlı Ödeme İşlemleri" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRS 5 (Değişiklik), "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Kasa | 3 | 9 |
| Banka | | |
| - Vadesiz mevduat | 25.630 | 84.321 |
| - Vadeli mevduat | 1.177.845 | 1.649.112 |
| | 1.203.478 | 1.733.442 |

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

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 1.203.478 | 1.733.442 |
| Eksi: Faiz tahakkukları | (2.040) | (8.307) |
| Eksi: ASKGP proje hesapları (*) | (351.719) | (186.465) |
| | 849.719 | 1.538.670 |

(*) 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.

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|--|------------------|------------------|
| Kısa vadeli finansal borçlar | | |
| Kısa vadeli banka kredileri | 254 | 210 |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı | 183.239 | 181.291 |
| | 183.493 | 181.501 |
| Uzun vadeli finansal borçlar | | |
| Uzun vadeli krediler | 1.034.000 | 1.074.000 |
| | 1.034.000 | 1.074.000 |

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 Mart 2011 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %8,88 (31 Aralık 2010: %7,79)'dir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 2010 | - | 210 |
| 2011 | 120.254 | 160.000 |
| 2012 | 160.000 | 160.000 |
| 2013 | 160.000 | 160.000 |
| 2014 ve sonrası | 754.000 | 754.000 |
| | 1.194.254 | 1.234.210 |
| Faiz tahakkuku | 23.239 | 21.291 |
| | 1.217.493 | 1.255.501 |

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|---|----------------|----------------|
| Kısa vadeli ticari alacaklar | | |
| Arsa satışlarından alacaklar | 103.346 | 122.945 |
| ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar | 184.560 | 85.673 |
| Alacak senetleri | 68.769 | 95.358 |
| Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar | 62.359 | 69.270 |
| Kiracılardan alacaklar | 1.031 | 951 |
| Diğer | 458 | 538 |
| Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri | (2.615) | (4.437) |
| | 417.908 | 370.298 |
| Şüpheli ticari alacaklar | 1.779 | 1.781 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (1.779) | (1.781) |
| | 417.908 | 370.298 |
| Uzun vadeli ticari alacaklar | | |
| Ticari alacaklar | 643.092 | 561.010 |
| Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri | (123.577) | (121.746) |
| | 519.515 | 439.264 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Kısa vadeli ticari borçlar | | |
| Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar | 635.055 | 369.706 |
| Ticari borçlar (*) | 160.921 | 263.430 |
| Yüklenici firma vadeli mevduat faiz gelirleri (**) | 6.854 | 3.797 |
| | 802.830 | 636.933 |

(*) 31 Mart 2011 tarihi itibarıyla TOKİ'ye olan 158.815 TL (31 Aralık 2010: 260.000 TL) tutarındaki arsa alımı borçlarını içermektedir (Dipnot 12).

(**) 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 4).

Uzun vadeli ticari borçlar

| | | |
|--------------------|--------------|--------------|
| Arsa alım borçları | 4.445 | 4.444 |
| Diğer | 2.157 | 1.141 |
| | 6.602 | 5.585 |

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları | 332.562 | 289.942 |
| Müteahhit firmalardan alacaklar | 89.483 | 95.963 |
| Resmi dairelerden alacaklar | 5 | 5 |
| Diğer | 6 | 6 |
| | 422.056 | 385.916 |

Uzun vadeli diğer alacaklar

| | | |
|--------------------------------|------------|------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 166 | 166 |
| Gelecek yıllara ait giderler | 63 | - |
| | 229 | 166 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Kısa vadeli diğer borçlar | | |
| KEY hak sahiplerine borçlar | 422.470 | 422.265 |
| Yüklenicilere borçlar | 100.586 | 99.331 |
| Gelecek aylara ait gelirler | 67.426 | 52.718 |
| Ortaklara ödenecek temettü borçları | 43.884 | - |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 6.888 | 60.186 |
| Diğer | 3.421 | 4.834 |
| | 644.675 | 639.334 |

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

| | 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 Mart 2011 |
|---|------------------|-----------------------|----------|------------------|
| Hazine desteği | | | | |
| Hazine'den alacaklar | 289.942 | 44.573 | (1.952) | 332.563 |
| Özel tertip DİBS (Dipnot 4) | 79.617 | - | - | 79.617 |
| Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen | 52.706 | 169 | (42.585) | 10.290 |
| Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi | 422.265 | | | 422.470 |
| KEY Hak sahiplerine ödenecek | (422.265) | | | (422.470) |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - ARSA ve KONUT STOKLARI

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli stoklar | | |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar | 229.536 | 249.164 |
| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler | 310.473 | 361.711 |
| <i>Maliyet</i> | <i>313.734</i> | <i>368.117</i> |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | <i>(3.261)</i> | <i>(6.406)</i> |
| KİK ile projelendirilmiş arsalar | 41.798 | 34.530 |
| İnşaatı devam eden diğer projeler | 1.644 | 2.072 |
| | 583.451 | 647.477 |
| Uzun vadeli stoklar | | |
| Arsalar | 1.219.342 | 1.170.420 |
| <i>Maliyet</i> | <i>1.328.567</i> | <i>1.280.750</i> |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | <i>(109.225)</i> | <i>(110.330)</i> |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar | 2.192.245 | 2.025.312 |
| KİK ile projelendirilmiş arsalar | 193.043 | 164.064 |
| | 3.604.630 | 3.359.796 |

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2010 yılı için, Stok değer düşüklüğü hesaplarında kullanılan net gerçekleşebilir değerler TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirme raporları esas alınmıştır.

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

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Dönembaşı, 1 Ocak | 116.736 | 63.317 |
| Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü | - | 90.609 |
| Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü | (442) | (5.488) |
| Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü | (3.808) | (31.702) |
| Dönem sonu | 112.486 | 116.736 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - KARŞILIKLAR

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Borç karşılıkları | | |
| Dava karşılıkları | 46.117 | 28.440 |
| | 46.117 | 28.440 |

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|---|---------------|----------------|
| Dönem başı, 1 Ocak | 28.440 | 12.406 |
| Dönem içinde ilave edilen karşılıklar | 17.677 | 21.188 |
| Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı | - | (5.154) |
| | 46.117 | 28.440 |

NOT 10 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - 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 yayınlandığı 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 kazanamayacağına ilişkin 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.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 dağıtımını 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 dağıtımını 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 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 dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak 31 Mart 2011 | 1 Ocak- 31 Mart 2010 |
|--|------------------------|-------------------------|
| Satış gelirleri | | |
| Arsa satışları | 115.300 | 194.976 |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i> | | |
| <i>arsaların satışları</i> | 80.670 | 137.771 |
| <i>Arsa satışları</i> | 34.630 | 57.205 |
| Konut ve ticari ünite satış gelirleri | 56.192 | 19.005 |
| Kira gelirleri | 131 | 433 |
| | 171.623 | 214.414 |
| Satış iadeleri | (455) | - |
| Satış iskontoları | (39) | (34) |
| Net satış gelirleri | 171.129 | 214.380 |
| Satışların maliyeti | | |
| Arsa maliyetleri | (42.121) | (56.678) |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i> | | |
| <i>Arsaların maliyetleri</i> | (19.628) | (31.062) |
| <i>Satılan arsa maliyetleri</i> | (22.493) | (25.616) |
| Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri | (51.648) | (5.813) |
| Kamu proje maliyetleri | (460) | (587) |
| Proje kredileri komisyon gideri | - | (367) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanı | - | (174) |
| | (94.229) | (63.619) |
| Brüt Kar | 76.900 | 150.761 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Yenilenen TMS 24- İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları'nın ilişkili taraf 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 bulunsu 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 ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

| | 31 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|---|----------------|----------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | | |
| GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 13 | 13 |
| Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd. | 1 | 1 |
| | 14 | 14 |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar | | |
| Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | 75 | 75 |
| Emlak Paz. - Fideltus İnş - Öztaş İnş O.G. | 5.443 | 5.443 |
| | 5.518 | 5.518 |
| İlişkili taraflardan alınan avanslar | | |
| Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G | 64.732 | 64.732 |
| Emlak Paz. - Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G. | 9.225 | 9.225 |
| | 73.957 | 73.957 |
| ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir. | | |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | | |
| T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı | 158.815 | 260.000 |
| | 158.815 | 260.000 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| | 1 Ocak 31 Mart 2011 | 1 Ocak- 31 Mart 2010 |
|--|------------------------|-------------------------|
| İlişkili taraflardan alışlar | | |
| T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı | 231.743 | - |
| Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | - | 78 |
| GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | - | 92 |
| | 231.743 | 170 |

İlişkili taraflara yapılan satışlar

| | | |
|--|--------------|-----------|
| T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı | 4.286 | - |
| Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi | 10 | - |
| GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | - | 18 |
| | 4.296 | 18 |

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

| | 1 Ocak 31 Mart 2011 | 1 Ocak- 31 Mart 2010 |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar | 151 | 137 |
| | 151 | 137 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - 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 56.667 TL (31 Aralık 2010: 57.070 TL) tutarında alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2010: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" de takip edilen 37.187 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 7 Nisan 2011 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 Mart 2011 | 31 Aralık 2010 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Alınan teminatlar | 1.001.259 | 974.246 |
| Alınan ipotekler | 73.274 | 75.228 |
| | 1.074.533 | 1.049.474 |

NOT 14 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.