

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

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

Giriş

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ekte yer alan 30 Haziran 2011 tarihli özet bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık özet kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akım tablosu tarafımızca incelenmiştir. Şirket yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem özet finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'na kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem özet finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

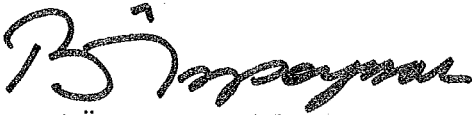
İncelemenin Kapsamı

2. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları hakkında Seri: X, No: 22 sayılı tebliğin 34. kısmında yer alan ara dönem finansal tabloların incelenmesi ile ilgili düzenlemelere uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması ve analitik inceleme ile diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

3. İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem özet finansal tabloların, Sermaye Piyasası Kurulu'na kabul edilen finansal raporlama standartlarına (bkz. Dipnot 2), tüm önemli yönleriyle, uygun hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2011

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.**30 HAZİRAN 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET BİLANÇOLAR**

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

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

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Gözlemlenildi

İstanbul, Tarih

Bö2
08/11

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET BİLANÇOLAR**

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

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

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

BÖZ
08/11

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2011 VE 2010 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

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

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü **BÖZ**
İstanbul, Tarih **08/11**

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 VE 2010 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltilmesi 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	-	-	-	-	-	203.787	203.787
30 Haziran 2010	253.393	411.039	-	113.882	1.316.138	203.787	2.298.239
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	-	-	-	-	-	102.510	102.510
30 Haziran 2011	2.500.000	-	426.989	149.199	363.762	102.510	3.542.460

Başarın Nasılsa... Derneği ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftan Görüldü
İstanbul, Tarih: 08/11/2011

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2011 VE 2010 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	30 Haziran 2011	30 Haziran 2010
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir		102.510	203.787
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Finansal giderler, net		(24.847)	75.108
Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net		611	151
Kıdem tazminatı karşılık giderleri		228	245
Maddi duran varlık amortismanları		185	121
Maddi olmayan duran varlık itfa payları		16	6
Karşılık giderleri	9	21.604	7.345
Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri	8	(6.263)	29.210
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri		-	174
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık iptalleri		-	523
Vergi uzlaşması karşılığı		-	2.000
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	6	(32)	(2)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		94.012	318.668
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(388.432)	(138.449)
Proje mevduatlarındaki değişim		(77.669)	14.207
TOKİ mevduatındaki değişim		(302.500)	-
Ticari alacaklardaki değişim		(179.707)	(125.484)
Ticari borçlardaki değişim		43.956	41.679
Diğer varlıklardaki değişim		(314.224)	(272.476)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		377.549	148.700
Alınan faizler		52.784	10.412
İşletme faaliyetlerinde kullanılan/ (elde edilen) net nakit		(694.231)	(2.743)
Maddi duran varlıklara ilaveler		(254)	(264)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		-	1
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler		-	(29)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		-	12.329
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(254)	12.037
Ödenen faizler		(50.929)	(31.101)
Finansal borçlardaki artış		223	2.000
Finansal borçlardaki azalış		(78.581)	(20.168)
Temettü ödemesi		(175.494)	-
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	(8.126)	(22.829)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		(312.907)	(72.098)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(1.007.392)	(62.804)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	1.538.670	179.668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	531.278	116.864

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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")'nın, 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 birimleri, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satış işleri ile iştigal etmektir. Şirket, SPK'nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

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

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Ağustos 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.

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Gözlemlendi

İstanbul, Tarih

BÖZ
08/11

30 HAZİRAN 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 yayımlanan 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 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorum yoktur.

1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olup uygulanan TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlar:

- UMS 24 (Revize), "İlişkili Taraf Açıklamaları" (1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

Şirket ilgili değişikliği 2010 yılında erken uygulamayı seçmiştir. İlgili değişikliğin etkileri 24 no'lu dipnotta açıklanmıştır.

30 HAZİRAN 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 2011 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2011 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmayan TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 1 (Değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması" (1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRYK 14, "Asgari Fonlama Gerekliğinin Peşin Ödenmesi" (1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- 2010 Yıllık Geliştirme Projesi kapsamındaki standartlar 1 Ocak 2011 tarihinden sonra başlayan finansal dönemler için geçerlidir. Söz konusu proje, aşağıdaki 6 standart ve 1 yorumdaki değişiklikleri içermektedir:
 - > UFRS 1 "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması"
 - > UFRS 3 "İşletme Birleşmeleri"
 - > UFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar"
 - > UMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu"
 - > UMS 27 "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar"
 - > UMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"
 - > UFRYK 13 "Müşteri Sadakat Programları"
- UFRYK 19 "Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi" (1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 32 (Değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum" (1 Şubat 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 7 (Değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar" (1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 1 (Değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması" (1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 12 (Değişiklik), "Gelir Vergileri" (1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 19 (Değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 1 (Değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu" (1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 9, "Finansal Araçlar" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 11, "Ortak Düzenlemeler" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 27, "Bireysel Finansal Tablolar" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 28, "İştirakler ve iş ortaklıkları" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kasa	5	9
Banka		
- Vadesiz mevduat	10.714	84.321
- Vadeli mevduat	1.090.426	1.649.112
	1.101.145	1.733.442

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

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Nakit ve nakit benzerleri	1.101.145	1.733.442
Eksi: Faiz tahakkukları	(3.233)	(8.307)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(264.134)	(186.465)
Eksi: TOKİ arsa tutarı (**)	(302.500)	-
	531.278	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.

(**) Şirket, 14 Haziran 2011 tarihinde TOKİ'den aldığı 302.500 TL tutarındaki arsanın bedelini yapılan protokol uyarınca ayrı bir banka hesabında tutmaktadır. Arsa bedeli, protokolün imza tarihi ile ödeme tarihi arasında geçen süre içinde ödenecek tutarın bankalarda değerlendirilmesi sonucunda faizi ile birlikte ödenecektir.

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	254	210
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	182.889	181.291
	183.143	181.501

Uzun vadeli finansal borçlar

Uzun vadeli krediler	994.000	1.074.000
	994.000	1.074.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

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.

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %8,95 (31 Aralık 2010: %7,79)'dir.

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

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
2010	-	210
2011	80.223	160.000
2012	160.000	160.000
2013	160.000	160.000
2014 ve sonrası	754.000	754.000
	1.154.223	1.234.210
Faiz tahakkuku	22.920	21.291
	1.177.143	1.255.501

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Arsa satışlarından alacaklar	76.798	122.945
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	99.928	85.673
Alacak senetleri	61.682	95.358
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	58.112	69.270
Kiracılardan alacaklar	1.141	951
Diğer	402	538
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(1.429)	(4.437)
	296.634	370.298
Şüpheli ticari alacaklar	1.749	1.781
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.749)	(1.781)
	296.634	370.298

Uzun vadeli ticari alacaklar

Ticari alacaklar	833.874	561.010
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(137.710)	(121.746)
	696.164	439.264

İşbu rapor, Mac Buzunov Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. a member of PricewaterhouseCoopers tarafından görülmüştür.
İstanbul, Tarih 08/11/11

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 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)

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	303.886	369.706
Ticari borçlar (*)	365.325	263.430
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz gelirleri (**)	10.778	3.797
	679.989	636.933

(*) 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla TOKİ'ye olan 362.500 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	3.421	1.141
	7.866	5.585

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	332.393	289.942
Müteahhit firmalardan alacaklar	97.862	95.963
Resmi dairelerden alacaklar	8	5
Diğer	6	6
	430.269	385.916

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	166	166
	166	166

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 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)

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	414.139	422.265
Yüklenicilere borçlar	106.045	99.331
Gelecek aylara ait gelirler	92.658	52.718
Ödenecek vergi ve fonlar	1.373	60.186
Diğer	5.018	4.834
	619.233	639.334

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2011	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2011
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	289.942	44.573	(2.122)	332.393
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	79.617	-	-	79.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	52.706	345	(50.922)	2.129
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	422.265			414.139
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(422.265)			(414.139)
	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)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	458.547	249.164
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	227.651	361.711
<i>Maliyet</i>	228.062	368.117
<i>Değer düşüklüğü</i>	(411)	(6.406)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	67.499	34.530
İnşaatı devam eden diğer projeler	1.646	2.072
	755.343	647.477
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	1.525.731	1.170.420
<i>Maliyet</i>	1.635.793	1.280.750
<i>Değer düşüklüğü</i>	(110.062)	(110.330)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.890.983	2.025.312
KİK ile projelendirilmiş arsalar	229.911	164.064
	3.646.625	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:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Dönembaşı, 1 Ocak	116.736	63.317
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	32	90.609
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(3.892)	(5.488)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.403)	(31.702)
Dönem sonu	110.473	116.736

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	50.044	28.440
	50.044	28.440

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

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı, 1 Ocak	28.440	12.406
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	21.604	21.188
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	(5.154)
	50.044	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 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 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 yükümlülüğünü 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.

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 zararların metleştirilme için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

30 HAZİRAN 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 dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2010
Satış gelirleri				
Arsa satışları	207.991	92.691	384.600	189.624
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	173.361	92.691	319.795	182.024
Arsa satışları	34.630	-	64.805	7.600
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	154.572	98.380	64.954	45.949
Kira gelirleri	254	123	668	235
	362.817	191.194	450.222	235.808
Satış iadeleri	(560)	(105)	(5)	(5)
Satış iskontoları	(42)	(3)	(10.371)	(10.337)
Net satış gelirleri	362.215	191.086	439.846	225.466
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(114.372)	(72.251)	(101.404)	(44.726)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(91.879)	(72.251)	(74.498)	(43.436)
Satılan arsa maliyetleri	(22.493)	-	(26.906)	(1.290)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(136.884)	(85.236)	(48.430)	(42.617)
Kamu proje maliyetleri	(619)	(159)	(710)	(123)
Proje kredileri komisyon gideri	-	-	(394)	(27)
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanı	-	-	(174)	-
	(251.875)	(157.646)	(151.112)	(87.493)
Brüt Kar	110.340	33.440	288.734	137.973

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 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 ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	13
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	1	1
	1	14
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	90	75
Emlak Paz. - Fideltus İnş - Öztaş İnş O.G.	5.446	5.443
	5.536	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	362.500	260.000
İdaresi Başkanlığı		
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.		
a member of		
PricewaterhouseCoopers	362.500	260.000
Tarafından Görüldü 18 B02		
İstanbul, Tarih 08/11		

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2010
İlişkili taraflardan alışlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	534.243	302.500	-	-
	534.243	302.500	-	-
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	4.286	-	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	20	10	-	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	292	292
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	36	18
	4.306	10	328	310

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2011	1 Nisan- 30 Haziran 2011	1 Ocak- 30 Haziran 2010	1 Nisan- 30 Haziran 2010
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	294	143	343	206
	294	143	343	206

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

PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü

İstanbul, Tarih

B02

08/11

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 56.833 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 37.170 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. 7 Nisan 2011 olarak belirlenen duruşma tarihi 16 Kasım 2011'e ertelenmiştir. 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;

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminatlar	1.050.480	974.246
Alınan ipotekler	85.628	75.228
	1.136.108	1.049.474

NOT 14 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

