

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("İşletme") 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihlerde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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



Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 18 Şubat 2011

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇOLAR.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIM TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-49
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-19
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	21
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	21-22
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	22-23
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	24-25
NOT 8 ARSA ve KONUT STOKLARI	26
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-28
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	28
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
NOT 12 KARŞILIKLAR	30
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	31
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	32-34
NOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	36
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	36
NOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER.....	37
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER	37
NOT 21 FİNANSAL GİDERLER.....	38
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38-39
NOT 23 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	39
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39-41
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-50
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR	51
NOT 27 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	52
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2008
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar		3.305.182	1.947.456	1.581.032
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.733.442	274.268	101.964
Finansal yatırımlar	4	79.617	240.455	437.774
Ticari alacaklar	6	370.298	354.747	100.664
Diğer alacaklar	7	385.916	327.699	268.861
Arsa ve konut stokları	8	647.477	696.493	638.407
Diğer dönen varlıklar	14	88.432	53.794	33.362
Duran varlıklar		3.810.268	2.723.888	2.790.979
Ticari alacaklar	6	439.264	77.113	47.687
Diğer alacaklar	7	166	165	137
Arsa ve konut stokları	8	3.359.796	2.624.760	2.706.542
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	5.256	16.555	29.421
Maddi duran varlıklar	10	5.733	5.240	7.118
Maddi olmayan duran varlıklar	11	53	55	74
Toplam varlıklar		7.115.450	4.671.344	4.372.011

(*) Bakınız Dipnot 2.2.b

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

BÖZ

02/11

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010, 2009 VE 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2008
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler		2.417.422	1.333.784	1.414.392
Finansal borçlar	5	181.501	95.061	117.497
Ticari borçlar	6	636.933	157.689	118.794
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	260.000	291	213
<i>Diğer ticari borçlar</i>	6	376.933	157.398	118.581
Diğer borçlar	7	639.334	540.410	642.619
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.287	882	741
Borç karşılıkları	12	28.440	12.406	9.350
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	929.927	527.336	525.391
Uzun vadeli yükümlülükler		1.082.584	1.243.108	1.309.032
Finansal borçlar	5	1.074.000	1.234.000	1.304.000
Ticari borçlar	6	5.585	6.602	2.910
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.697	1.232	842
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	1.302	1.274	1.280
Özkaynaklar		3.615.444	2.094.452	1.648.587
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000	253.393	253.393
Sermaye düzeltmesi farkları	15	-	411.039	411.039
Hisse senedi ihraç primleri	15	426.989	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	113.882	96.680	68.553
Geçmiş yıl karları	15	574.573	1.333.340	915.602
Toplam kaynaklar		7.115.450	4.671.344	4.372.011

Koşullu varlık ve yükümlülükler 27

(*) Bakınız Dipnot 2.2.b

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

BÖZ
02/11

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	16	1.497.903	864.917
Satışların maliyeti (-)	16	(758.565)	(363.416)
Brüt kar		739.338	501.501
Genel yönetim giderleri (-)	17	(58.969)	(27.505)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(27.938)	(6.041)
Diğer faaliyet gelirleri	19	61.786	34.668
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(85.753)	(26.400)
Faaliyet karı		628.464	476.223
Finansal gelirler	20	37.713	43.503
Finansal giderler (-)	21	(197.174)	(73.861)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		469.003	445.865
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	22	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		469.003	445.865
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		469.003	445.865
Hisse başına kazanç (tam TL)	23	0,0024	0,0024

(*) Bakınız Dipnot 2.2.b

Başaran Nae Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers
Taraftından Görüldü **B02**
İstanbul, Tarih **02/11**

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltilmesi farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Özkaynak toplamı
Yeniden düzenlenmiş (*)							
1 Ocak 2009		253.393	411.039	-	68.553	915.602	1.648.587
Transferler		-	-	-	28.127	(28.127)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	445.865	445.865
31 Aralık 2009		253.393	411.039	-	96.680	1.333.340	2.094.452
1 Ocak 2010		253.393	411.039	-	96.680	1.333.340	2.094.452
İç kaynaklardan sermaye artışı	15	1.621.607	(411.039)	-	-	(1.210.568)	-
Halka arz yoluyla sermaye artışı	15	625.000	-	426.989	-	-	1.051.989
Transferler		-	-	-	17.202	(17.202)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	469.003	469.003
31 Aralık 2010		2.500.000	-	426.989	113.882	574.573	3.615.444

(*) Bakınız dipnot 2.2.b

Bağıran Nac Bağıranız Denetim ve
 Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
 a member of
PricewaterhouseCoopers
 Tarafından Gözden Geçirildi
BÖZ
 İstanbul, Tarih **02/11**

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2009
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Toplam kapsamlı gelir		469.003	445.865
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Finansal giderler, net	20,21	159.461	30.358
Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net	13	405	141
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	13	412	320
Maddi duran varlık amortismanları	10	246	284
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	11	31	58
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	9	187	359
Karşılık giderleri	12	21.188	3.056
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	6	(13)	350
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık iptalleri	9	523	(5.905)
Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri	8	58.907	(18.268)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		710.350	456.618
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(744.927)	41.964
Proje mevduatlarındaki değişim		(92.606)	(47.670)
Ticari alacaklardaki değişim		(538.772)	(195.429)
Ticari borçlardaki değişim		478.228	42.587
Diğer varlıklardaki değişim		141.214	19.894
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		542.264	25.628
Alınan faizler		16.041	36.988
İşletme faaliyetlerinde kullanılan/(elde edilen) net nakit		511.792	380.580
Maddi duran varlıklara ilaveler	10	(740)	(145)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit		-	1.739
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler	11	(29)	(39)
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilaveler	9	(1.506)	(457)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		21.810	23.582
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		19.535	24.680
Ödenen faizler		(83.641)	(37.911)
Finansal borçlardaki artış		210	261
Finansal borçlardaki azalış		(73.770)	(92.437)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	(67.113)	(151.018)
Halka arz kaynaklı nakit artışı	15	1.051.989	-
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit		827.675	(281.105)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		1.359.002	124.155
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	179.668	55.513
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	1.538.670	179.668

(*) Bakınız Dipnot 2.2.b

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurul neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket'in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır (Dipnot 15).

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl itibariyle hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 18 Şubat 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 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2.a Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.2.b. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek için, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Şirket 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla hazırlanmış bilançolar ile 1 Ocak - 31 Aralık 2010 hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu 1 Ocak - 31 Aralık 2009 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

Şirket, 31 Aralık 2009 tarihinde SPK tarafından kabul edilmiş olan muhasebe standartlarına göre finansal tablo hazırlamıştır. Söz konusu finansal tablolar, bu finansal tabloların hazırlanmasında yeniden düzenlenmiştir. Bu sebeple 31 Aralık 2008 tarihli bilanço yeniden düzenlenerek 3 yıl karşılaştırmalı bilanço ve ilgili dipnotları sunulmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bilanço ve kapsamlı gelir tablosu ile ilgili önemli kalemlerdeki yeniden düzenlemelerin ve düzeltmelerin özet tablosu ve önemli düzenlemelerin açıklamaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009	
	tarihi itibarıyla sona eren dönem	
	Daha önce raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Toplam varlıklar / yükümlülükler	8.218.144	4.671.344
Özkaynaklar	1.996.184	2.094.452
Toplam kapsamlı gelir	343.620	445.865

	31 Aralık 2008	
	tarihi itibarıyla sona eren dönem	
	Daha önce raporlanan	Yeniden düzenlenmiş
Toplam varlıklar / yükümlülükler	7.865.764	4.372.011
Özkaynaklar	1.652.564	1.648.587
Toplam kapsamlı gelir	562.532	526.897

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait bilanço ve kapsamlı gelir tablosunun hazırlanması esnasında yapılan başlıca yeniden düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır:

- 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarda Ispartakule arsasının alımı için arsa sahibine borç olarak kaydedilen 287.202 TL (31 Aralık 2008: 233.810 TL), aynı arsanın alımı için arsa sahiplerine verilmiş olan avans bakiyesinden düşülerek net olarak gösterilmiştir.
- 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarda ASKGP projelerinde tamamlanmış konutların satışlarından kaynaklanan avans tutarı olan 2.204.587 TL (31 Aralık 2008: 2.288.567 TL), bu projelerin yüklenici firmalarına hakediş bedeli olarak verilen avans bakiyelerinden düşülerek net olarak gösterilmiştir.
- 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarda ASKGP projeleri konut satışlarından elde edilen 1.156.993 TL (31 Aralık 2008: 968.139 TL) tutarındaki Şirket payına düşen avans bakiyesi ASKGP projeleri ile alakalı olarak arsa satışı karşılığında kesilen faturalarla ilgili kaydedilen ticari alacaklardan netlenmiştir.
- 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in farklı ASKGP projeleri için yapımını üstlendiği köprülülük kavşak inşaatı ile ilgili olarak stoklarda takip edilen maliyetlerin, ilgili projelerin bitiş oranlarına göre 1.895 TL (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır)'si geçmiş yıl kar zararlarına ve 5.834 TL (31 Aralık 2008: 1.895 TL)'si de cari dönem maliyet hesaplarında giderleştirilmiştir.
- 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabında takip edilen 4.676 TL (31 Aralık 2008: 4.676 TL) tutarındaki enflasyon düzeltmesi farkları geçmiş yıl karlarına aktarılmıştır.
- 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla personelin kullanılmamış izinlerine karşılık 882 TL (31 Aralık 2008: 741 TL) düzeltme kaydı verilerek, çalışanlara sağlanan faydalar hesabında gösterilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.c. 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.

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 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlar şunlardır:

- UFRS 9 "Finansal Araçlar" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 32 (Değişiklik) "Finansal Araçlar: Sunum ve UMS 1 Mali Tabloların Sunumu" (1 Şubat 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRYK 19, "Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi" (1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRYK 14 (Değişiklik), "Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi" (1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir).

Şirket UMS 24 (Değişiklik), "İlişkili Taraf Açıklamaları" adlı değişikliği erken uygulamış ve bunun etkilerini 24 no'lu dipnotta açıklamıştır.

2.3. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

İlişkili taraflar

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Dövizli işlemler

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

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

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

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

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 2.517 TL 1 kuruş ile sınırlandırılmıştır ((31 Aralık 2009: 2.365 TL 16 kuruş, 31 Aralık 2008: 2.173 TL 19 kuruş).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan 2.623 TL 3 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2010: 2.427 TL 4 kuruş, 1 Ocak 2009: 2.260 TL 5 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Dipnot 5).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Arsa ve konut stokları

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

1. Projelendirilmemiş arsalar;

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

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

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

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

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

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya 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.

Gelirin kaydedilmesi

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

1. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2. Arsa satışları

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

3. KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

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

4. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

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

Faiz

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

Faiz gelir ve gideri

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

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

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

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kasa	9	3	1
Banka			
- Vadesiz mevduat	84.321	4.875	39.093
- Vadeli mevduat	1.649.112	269.390	62.870
	1.733.442	274.268	101.964

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	84.330	4.878	39.094
1 aya kadar	1.649.112	269.390	62.870
	1.733.442	274.268	101.964

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

Avro	39	-	-
Sterlin	2	-	-
	41	-	-

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
(%)	(%)	(%)
5,35	7,51	13,60

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Nakit ve nakit benzerleri	1.733.442	274.268	101.964
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.307)	(741)	(262)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(186.465)	(93.859)	(46.189)
	1.538.670	179.668	55.513

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
3 ay ve üzeri vadeli mevduat	-	20.010	12.346
Hazine bonosu	-	-	54.983
	-	20.010	67.329
Özel tertip devlet tahvili (*)	79.617	220.445	370.445
	79.617	240.455	437.774

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL, 2008 yılı içerisinde 970.445 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde sırasıyla 79.617 TL, 220.445 TL ve 370.445 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli banka kredileri	210	131	130
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	181.291	94.930	117.367
	181.501	95.061	117.497
Uzun vadeli finansal borçlar			
Uzun vadeli krediler	1.074.000	1.234.000	1.304.000
	1.074.000	1.234.000	1.304.000

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %7,79 (31 Aralık 2009: %9,00, 31 Aralık 2008: %18,64)'dur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
2009	-	-	10.130
2010	210	70.131	70.000
2011	160.000	160.000	160.000
2012	160.000	160.000	160.000
2013	160.000	160.000	160.000
2014 ve sonrası	754.000	754.000	754.000
	1.234.210	1.304.131	1.314.130
Faiz tahakkuku	21.291	24.930	107.367
	1.255.501	1.329.061	1.421.497

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli ticari alacaklar			
Arsa satışlarından alacaklar	122.945	109.856	25.556
Alacak senetleri	95.358	95.980	20.177
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	85.673	122.471	30.002
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	69.270	28.778	29.443
Kiracılardan alacaklar	951	510	443
Diğer	538	60	233
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(4.437)	(2.908)	(5.190)
	370.298	354.747	100.664
Şüpheli ticari alacaklar	1.781	1.794	1.444
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.781)	(1.794)	(1.444)
	370.298	354.747	100.664

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı, 1 Ocak	1.794	1.444	671
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	388	1.014
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(13)	(38)	(241)
Dönem sonu	1.781	1.794	1.444
Uzun vadeli ticari alacaklar			
Ticari alacaklar	561.010	117.175	76.253
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(121.746)	(40.062)	(28.566)
	439.264	77.113	47.687
Kısa vadeli ticari borçlar			
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	369.706	155.004	109.795
Ticari borçlar (*)	263.430	1.708	2.347
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz gelirleri (**)	3.797	977	6.652
	636.933	157.689	118.794

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

(**) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır (Dipnot 3).

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Uzun vadeli ticari borçlar			
Arsa alım borçları	4.444	2.450	-
Diğer	1.141	4.152	2.910
	5.585	6.602	2.910

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli diğer alacaklar			
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	289.942	234.920	238.070
Müteahhit firmalardan alacaklar(*)	95.963	92.485	30.709
Resmi dairelerden alacaklar	5	287	76
Diğer	6	7	6
	385.916	327.699	268.861

- (*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 57.070 TL (31 Aralık 2009: 53.865 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 27).

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Uzun vadeli diğer alacaklar			
Verilen depozito ve teminatlar	166	165	137
	166	165	137

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	422.265	489.378	640.396
Yüklenicilere borçlar(*)	99.331	8.300	-
Gelecek aylara ait gelirler	52.718 (**)	4.712	135
Ödenecek vergi ve fonlar	60.186	35.580	915
Diğer	4.834	2.440	1.173
	639.334	540.410	642.619

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

	1 Ocak 2009	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	238.070	-	(3.150)	234.920
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	370.445	-	(150.000)	220.445
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	31.881	34.013	(31.881)	34.013
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	640.396			489.378
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(640.396)			(489.378)
	1 Ocak 2010	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	234.920	788.890	(733.868)	289.942
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	220.445	429.617	(570.445)	79.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	34.013	52.530	(33.837)	52.706
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	489.378			422.265
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(489.378)			(422.265)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - ARSA ve KONUT STOKLARI

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli stoklar			
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	249.164	329.307	499.681
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	361.711	190.202	137.835
<i>Maliyet</i>	<i>368.117</i>	<i>192.929</i>	<i>148.011</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(6.406)</i>	<i>(2.727)</i>	<i>(10.176)</i>
KİK ile projelendirilmiş arsalar	34.530	174.262	-
İnşaatı devam eden diğer projeler	2.072	2.722	891
	647.477	696.493	638.407
Uzun vadeli stoklar			
Arsalar	1.170.420	1.926.605	1.921.433
<i>Maliyet</i>	<i>1.280.750</i>	<i>1.987.195</i>	<i>1.992.842</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(110.330)</i>	<i>(60.590)</i>	<i>(71.409)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.025.312	698.155	654.611
KİK ile projelendirilmiş arsalar	164.064	-	130.498
	3.359.796	2.624.760	2.706.542

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 gerçekleştirilebilir değerler TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerleme raporları esas alınmıştır.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü **BÖZ**
İstanbul, Tarih **02/11**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş., şirketlerinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Karşıyaka Yüzme havuzu arsası	3.915	3.750	3.750
Çorlu Kazimiye arsa	2.495	-	-
Gebze Güzeller arsa	201	-	-
İstanbul Ümraniye arsa	545	-	-
Küçükbakkalköy ticari üniteler	-	15.423	20.874
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	-	6.598	8.392
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	-	2.195	2.200
Çorlu Konut ve işyerleri	-	385	605
Marmara Ereğlisi	-	25	55
T.Emlak Bankası Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	-	-	2.969
Ankara Etimesgut ticari üniteler	-	-	7.490
	7.156	28.376	46.335

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2010	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2010	4.925	-	315	5.240
İlaveler	94	174	472	740
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(122)	-	(124)	(246)
Net defter değeri	4.897	174	662	5.733
Maliyet	6.080	297	2.264	8.641
Birikmiş amortisman (-)	(1.183)	(123)	(1.602)	(2.908)
Net defter değeri	4.897	174	662	5.733

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

Maddi duran varlıkların kayıtlı net defter değeri yaklaşık olarak 5.733 TL olarak değerlendirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Borç karşılıkları			
Dava karşılıkları	28.440	12.406	9.350
	28.440	12.406	9.350

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Kısa vadeli karşılıklar			
Kullanılmamış izinler karşılığı	1.287	882	741
	1.287	882	741
Uzun vadeli karşılıklar			
Kıdem tazminatı karşılığı	1.697	1.232	842
	1.697	1.232	842

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İskonto oranı (%)	4,66	5,92	6,26
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	6,96	7,51	6,04

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

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

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

Şirket 2010 yılında Devlet'in Sosyal Güvenlik sistemine belirli oranda katılım için 1.058 TL (2009 yılı: 852 TL ve 2008 yılı: 941 TL) Sosyal Sigorta İşveren payı ödemiştir. Aylık bazda yapılan bazı ödemeler ilgili olduğu dönemde giderleştirilmiştir.

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Diğer dönen varlıklar			
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları(*)	88.150	51.396	83
Gelecek aylara ait giderler	281	259	195
Personel Avansları	1	105	-
Devreden KDV	-	-	6.245
3. Kişiler adına ödenen emlak vergisi alacakları	-	1.950	-
İspartakule arsa alımı avansı, net	-	-	26.823
Diğer	-	84	16
	88.432	53.794	33.362

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (*)	545.111	293.473	249.633
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (**)	288.331	148.274	262.604
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.187	70.614	-
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	59.298	14.975	13.154
	929.927	527.336	525.391

- (*) Şirket, ASKGP projelerinin bazılarında yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.
- (**) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır.
- (***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 27).

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Diğer uzun vadeli yükümlülükler			
Alınan diğer avanslar	1.302	1.267	1.273
Diğer	-	7	7
	1.302	1.274	1.280

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2009: 253.393 TL, 31 Aralık 2008: 253.393 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 25.339.269.765 (31 Aralık 2009: 25.339.269.765, 31 Aralık 2008: 25.339.269.765) adet hisseye bölünmüştür.

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

Hissedarlar	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	Pay %	TL	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık						
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	99,99	253.370	99,99	253.370
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	-	-	-	-
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	23	0,01	23
Diğer	0,00	2	0,00	0	0,00	0
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	253.393	100,00	253.393

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Konut Edindirme Yardımları Hak Sahipleri Temsilcisi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 395.730 TL olan Sermayedeki pay tutarı, 30 Mayıs 2007 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve 14 Ağustos 2007 tarih 26613 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik çerçevesinde, KEY Hak Sahiplerine ödenmek üzere, borç hesaplarına alınmıştır. KEY hak sahiplerinin Şirket hisse senedi yahut nakit olarak haklarını alma kararlarını 8 Nisan 2010 tarihine kadar almaları gerekmektedir. 8 Nisan 2010 tarihine kadar Şirket'in sermaye hesaplarında KEY hak sahiplerinin hisse senedi ve nakit arasında yaptıkları tercihler sebebi ile azalışlar ve artışlar görülmektedir. Bu tarih itibarıyla KEY hak sahiplerini temsil eden 39.573.016.172 adet hisseden, 39.570.764.123 adedi nakdi ödeme tercih edilerek sermayeden düşülmüştür. 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket sermayesi olarak yazılan 253.393 TL, 8 Nisan 2010 tarihi itibarıyla nihai ulaşılan sermaye rakamı dikkate alınarak düzeltilerek ulaşılmıştır. 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun'un 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 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar 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 (31 Aralık 2009: Bulunmamaktadır) olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin % 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden 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.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Satış gelirleri		
Arsa satışları	1.227.089	788.244
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	504.019	586.094
Arsa satışları	723.070	202.150
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	284.863	75.937
Kira gelirleri	904	2.460
	1.512.856	866.641
Satış iadeleri	(4.552)	(508)
Satış iskontoları	(10.401)	(1.216)
Net satış gelirleri	1.497.903	864.917
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(519.319)	(283.739)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(204.556)	(224.757)
Satılan arsa maliyetleri	(314.763)	(58.982)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(238.666)	(63.119)
Kamu proje maliyetleri	-	(5.834)
Proje kredileri komisyon gideri	(393)	(10.365)
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanı	(187)	(359)
	(758.565)	(363.416)
Brüt Kar	739.338	501.501

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	24.819	9.479
Personel giderleri	11.267	8.917
Mahsup edilemeyen peşin ödenen vergiler	2.223	3.261
Aidat ve katılım payı giderleri	3.338	994
Taşeronluk hizmetleri	1.391	858
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	7.334	782
Mahkeme ve noter giderleri	412	233
Bakım ve onarım giderleri	500	121
Amortisman ve itfa payları	277	342
Sigorta giderleri	264	104
Haberleşme giderleri	211	157
Reklam giderleri	4.094	16
Diğer	2.839	2.241
	58.969	27.505
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	25.156	3.220
Personel giderleri	1.607	1.186
Vergi, resim ve harçlar	799	1.470
Diğer	376	165
	27.938	6.041

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Arsa satış maliyetleri	519.319	283.739
Satılan konut ve tic. ünite maliyeti	238.666	63.119
Vergi, resim ve harçlar	25.618	10.949
Personel giderleri	12.874	10.103
Reklam giderleri	29.250	3.236
Mahsup edilemeyen peşin ödenen vergiler	2.223	3.261
Aidat ve katılım payı giderleri	3.338	994
Taşeronluk hizmetleri	1.391	858
Kamu proje maliyetleri	-	5.834
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	7.334	782
Proje kredileri komisyon gideri	393	10.365
Amortisman ve itfa payları	464	701
Mahkeme ve noter giderleri	412	233
Bakım ve Onarım giderleri	500	121
Sigorta giderleri	264	104
Haberleşme giderleri	211	157
Diğer	3.215	2.406
	845.472	396.962

Başarın Nas Beynazar Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PricewaterhouseCoopers

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

BÖZ
02/11

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer faaliyet gelirleri		
İptal edilen dava karşılıkları	5.154	-
İradi kaydedilen teminat gelirleri	27.403	367
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	16.509	4.746
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış gelirleri (net)	7.507	-
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (net)	-	24.173
Sabit kıymet satış gelirleri	-	1.590
Diğer	5.213	3.792
	61.786	34.668
Diğer faaliyet giderleri		
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (net)	(59.430)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(21.188)	(3.056)
Mahkeme masrafları	(4.953)	(4.683)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararları (net)	-	(14.976)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	-	(364)
Diğer	(182)	(3.321)
	(85.753)	(26.400)

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	22.385	16.769
Vadeli satışlar finansman gelirleri	13.996	5.778
Projelerden gecikme faiz gelirleri	1.222	15.525
Kur farkı geliri	110	184
Ters repo faiz gelirleri	-	4.388
Hazine bonusu faiz gelirleri	-	785
Menkul kıymet satış karları	-	74
	37.713	43.503

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER

Finansal giderler	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Hazine kredisi faiz giderleri(*)	(104.932)	(62.841)
Tahakkuk etmemiş faiz geliri ters çevrimi,(net)	(82.969)	(9.243)
Banka komisyon giderleri	(9.131)	(1.601)
Kur farkı giderleri	(142)	(176)
	(197.174)	(73.861)

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	469.002.444	445.864.949
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	192.708.333.333	187.500.000.000
Hisse başına kar (tam TL)	0,0024	0,0024

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
2. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.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’in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3’te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İlişkili taraflardan ticari alacaklar			
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	-	92.000	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	13	109	158
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	1	-	56
	14	92.109	214

(*) 92.000 TL, arsa satışından kaynaklanan ticari alacağı ifade etmektedir.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	-	3.637	-
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	2	2
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	75	-	363
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.443	-	-
	5.518	3.639	365

İlişkili taraflardan alınan avanslar

Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G.	64.732	64.732	57.242
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	9.225	-	-
	73.957	64.732	57.242

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İlişkili taraflara ticari borçlar			
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	202	152
Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü	-	84	56
Emlak Paz.-Fideltus İnş- Öztaş İnş O.G.	-	5	5
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	260.000	-	-
	260.000	291	213

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alışlar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.076.861	61.400
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	78	16.468
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	187	
	1.077.126	77.868

Şirket 2010 yılı içerisinde 1.076.861 TL arsa alımının tamamını, 2009 yılı içerisinde 61.400 TL ve 2008 yılı içerisinde 948.387 TL tutarında arsa alımının 931.040 TL'lik kısmını hâkim sermayedarı TOKİ'den temin etmiştir.

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	80.210	130.000
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	293	16.637
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	50	79
	80.553	146.716

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 tanımlandığı, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür yardımcıları ve Genel Müdür Danışmanı'na ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydaları aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	554	737
	554	737

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	95.061	178.877	-	178.877	-	-
Ticari borçlar	157.689	157.689	157.689	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	527.336	527.336	527.336	-	-	-
	780.086	863.902	685.025	178.877	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	1.234.000	1.628.309	-	-	949.931	678.378
Ticari borçlar	6.602	6.602	-	-	6.602	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.274	1.274	-	-	1.274	-
	1.241.876	1.636.185	-	-	957.807	678.378
	2.021.962	2.500.087	685.025	178.877	955.807	678.378

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	117.497	155.277	-	155.277	-	-
Ticari borçlar	118.794	118.794	118.794	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	525.391	525.391	512.237	13.154	-	-
	761.682	799.462	631.031	168.431	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	1.304.000	1.807.187	-	-	911.280	895.907
Ticari borçlar	2.910	2.910	-	-	2.910	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.280	1.280	-	-	1.280	-
	1.308.190	1.811.377	-	-	915.470	895.907
	2.069.872	2.610.839	631.031	168.431	915.470	895.907

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Faiz oranı riski

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

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010 (%)	31 Aralık 2009 (%)	31 Aralık 2008 (%)
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5,35	7,51	13,33
Ticari alacaklar	4,62	4,62	3,84
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	8,29	9,00	10,64
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	8,29	9,00	10,64

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Sabit faizli finansal araçlar			
Vadeli mevduatlar	1.649.112	269.390	62.870
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal borçlar	1.255.501	1.329.061	1.421.497

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 2,265 TL (31 Aralık 2009: 2,965 TL, 31 Aralık 2008: 5,760 TL) artacak veya azalacaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010				Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	
Nakit ve nakit benzerleri	1.649.112	-	-	84.330	1.733.442
Finansal yatırımlar	-	-	-	79.617	79.617
Ticari alacaklar	284.625	439.264	-	85.673	809.562
Diğer alacaklar	-	95.963	-	290.119	386.082
Stoklar	-	-	-	4.007.273	4.007.273
Diğer dönen varlıklar	282	-	-	88.150	88.432
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	5.256	5.256
Maddi varlıklar	-	-	-	5.733	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	53	53
Toplam varlıklar	1.934.019	535.227	-	4.646.204	7.115.450
Finansal borçlar	181.291	-	1.074.000	210	1.255.501
Ticari borçlar	3.797	3.430	-	635.291	642.518
Diğer borçlar	-	-	-	639.334	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	2.984	2.984
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	28.440	-	-	4.546.673	4.575.113
Toplam kaynaklar	213.528	3.430	1.074.000	5.824.492	7.115.450
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.720.491	531.797	(1.074.000)	(1.178.288)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2009				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	269.390	-	-	4.878	274.268
Finansal yatırımlar	-	20.010	-	220.445	240.455
Ticari alacaklar	232.276	77.113	-	122.471	431.860
Diğer alacaklar	-	92.485	-	235.379	327.864
Stoklar	-	-	-	3.321.253	3.321.253
Diğer dönen varlıklar	364	-	-	53.430	53.794
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	16.555	16.555
Maddi varlıklar	-	-	-	5.240	5.240
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	55	55
Toplam varlıklar	502.030	189.608	-	3.979.706	4.671.344
Finansal borçlar	1.328.930	-	-	131	1.329.061
Ticari borçlar	977	1.708	2.450	159.156	164.291
Diğer borçlar	-	-	-	540.410	540.410
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	2.114	2.114
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	12.406	-	-	2.623.062	2.635.468
Toplam kaynaklar	1.342.313	1.708	2.450	3.324.873	4.671.344
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(840.283)	187.900	(2.450)	654.833	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2008				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	62.870	-	-	39.094	101.964
Finansal yatırımlar	67.329	-	-	370.445	437.774
Ticari alacaklar	70.662	47.687	-	30.002	148.351
Diğer alacaklar	-	30.709	-	238.289	268.998
Stoklar	-	-	-	3.344.949	3.344.949
Diğer dönen varlıklar	195	26.823	-	6.344	33.362
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	29.421	29.421
Maddi varlıklar	-	-	-	7.118	7.118
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	74	74
Toplam varlıklar	201.056	105.219	-	4.065.736	4.372.011
Finansal borçlar	-	1.421.367	-	130	1.421.497
Ticari borçlar	6.652	2.347	-	112.705	121.704
Diğer borçlar	-	-	-	642.619	642.619
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	1.583	1.583
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	9.350	-	-	2.175.258	2.184.608
Toplam kaynaklar	16.002	1.423.714	-	2.932.295	4.372.011
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	185.054	(1.318.495)	-	1.133.441	-

Kredi riski açıklamaları

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2010	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	14	370.284	1.733.442
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14	370.284	1.733.442
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14	370.284	1.733.442
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14	370.284	1.733.442
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.781	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1781)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	92.109	339.751	274.268
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	92.109	339.751	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	92.109	339.751	274.268
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	92.109	339.751	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.794	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.794)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2008	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	214	148.137	101.964
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	214	148.137	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	214	148.137	101.964
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	214	148.137	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.794	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.794)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Döviz cinsinden varlıklar	41	-	-
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	1.319	1.330
Net yabancı para varlık pozisyonu	41	(1.319)	(1.330)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	19	-	1	41
Toplam varlıklar	19	-	1	41
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Diğer borçlar	-	17	-	26
Toplam yükümlülükler	-	17	-	26
Net bilanço pozisyonu	19	(17)	1	15

Sermaye yönetimi

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

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

31 Aralık 2010, 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Toplam yükümlülükler	3.500.006	2.576.892	2.723.424
Hazır değerler	1.733.442	274.268	101.964
Net yükümlülük	1.766.564	2.302.624	2.621.460
Özkaynaklar	3.615.444	2.094.452	1.648.587
Yatırılan sermaye	2.500.000	253.393	253.393
Net yükümlülük/özkaynak oranı	0,49	1,10	1,59

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

PricewaterhouseCoopers
Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

02/11

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar:

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler:

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- 1) 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ikmal işi başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Sözleşme feshi esnasında inşaat ilerleme tespit tutanaklarından gözlemlenen tamamlanma yüzdesi 71,94 olup herhangi bir değer düşüklüğü oluşmamıştır. İlgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilmiştir. KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilecektir. Bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmalarınca 29 Aralık 2007 ve 14 Ekim 2008 tarihlerinde yapılan değerlendirme çalışmalarında projede değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. İşin yapımı tamamlanmış olup 15 Ekim 2010 tarihinde geçici kabulü yapılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 7)'da takip edilen 57.070 TL (31 Aralık 2009: 53.865 TL, 31 Aralık 2008: 30.709 TL) tutarında alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" (Dipnot 14)'da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2009: 47.396 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" (Dipnot 14)'de takip edilen 37.187 TL (31 Aralık 2009: 70.614 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 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan teminatlar	974.246	404.616
Alınan ipotekler	75.228	150.404
Diğer	-	1.196
	1.049.474	556.216

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1) Şirket, 31 Aralık 2010'u izleyen müteakip dönemde aşağıda listelenen gelir paylaşımı işlerini ihale ederek, arsaları projelendirmiştir.
 - a) İstanbul Küçükçekmece Halkalı bölgesindeki 27.862 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 270.500 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 30,50 Şirket payı gelir oranına denk gelen 82.503 TL+KDV asgari Şirket payı geliri üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici yüklenici firmaya verilmiştir.
 - b) İstanbul Tuzla Aydınli bölgesindeki 48.618 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 480.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 32,00 Şirket payı gelir oranına denk gelen 153.600 TL+KDV asgari Şirket payı geliri üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici yüklenici firmaya verilmiştir.
 - c) İstanbul Tuzla Aydınli bölgesindeki 48.400 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 502.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 32,65 Şirket payı gelir oranına denk gelen 163.903 TL+KDV asgari Şirket payı geliri üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici yüklenici firmaya verilmiştir.
- 2) Yönetim kurulu Şirket portföyünde bulunan İstanbul ili, Başakşehir İlçesinde 3 adet , İzmir ili, Karşıyaka/Konak İlçesinde 4 adet ve Kocaeli İli Gebze ilçesinde 2 adet olmak üzere toplam 9 adet 46.201 TL maliyet bedelli ve KDV dahil 58.539 TL ekspertiz değerli arsa nitelikli gayrimenkullerin 64.506TL muhammen satış bedeli üzerinden ve İzmir İli, Karşıyaka İlçesi 9850 ada 3 parsel ve 9846 ada 1 parselde bulunan 7.079 TL maliyet bedelli ve KDV Dahil 8.644 TL ekspertiz değerli sosyal tesis nitelikli gayrimenkulün 8.750 TL muhammen bedel üzerinden "Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği"ne göre "Açık Artırma" yöntemi ile satışa sunulmasına karar vermiştir.

.....