

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 ARA HESAP,
1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Giriş

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("İşletme") 30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançolarını, aynı tarihlerde sona eren altı aylık dönem ve yıllara ait kapsamlı gelir tablolarını, özkaynaklar değişim tablolarını ve nakit akım tablolarını, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde 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'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

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

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

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihlerde sona eren altı aylık dönem ve yıllara ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Husus

5. 19 Ağustos 2010 tarihinde İşletme yönetim kurulu tarafından onaylanan ve tarafımızca olumlu görüş verilen 30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihli finansal tablolar, dipnot 22'de detaylı olarak anlatılan ve 19 Ağustos 2010 tarihli görüşümüzde sonucu etkilemeyen, dikkat çekilmek istenen husus olarak anılan vergi cezası ile ilgili belirsizliğin ortadan kalkması ve dipnot 2.2.a'da detaylı olarak anlatılan varlıkların değer düşüklüğü yaklaşımındaki değişiklikler sebebiyle yeniden düzenlenmiştir.

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



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 1 Ekim 2010

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009,
2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇOLAR.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIM TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-62
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-20
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	21
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	22
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	22-23
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23-25
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25-27
NOT 8 ARSA ve KONUT STOKLARI	28
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-30
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	31-32
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33-34
NOT 12 KARŞILIKLAR	34
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	35
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	36
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	37-39
NOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	40
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	41
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	41
NOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER.....	42
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER.....	42
NOT 21 FİNANSAL GİDERLER.....	43
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	43
NOT 23 HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	44
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	45-47
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	48-59
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR	59-60
NOT 27 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	60
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	61-62

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010, 31 ARALIK 2009, 2008, 2007 VE 2006 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Yeniden düzenlenmiş (*) 30 Haziran 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2008	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2007	Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2006
VARLIKLAR		2.416.823	1.947.456	1.581.032	1.667.843	1.317.423
Dönen varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	3	196.986	274.268	101.964	773.411	567.129
Finansal yatırımlar	4	379.617	240.455	437.774	-	322.819
Ticari alacaklar	6	335.063	354.747	100.664	112.895	45.477
Diğer alacaklar	7	142.882	327.699	268.861	251.713	14.619
Arsa ve konut stokları	8	909.197	696.493	638.407	517.883	366.787
Diğer dönen varlıklar	14	453.078	53.794	33.362	11.941	592
Duran varlıklar		2.642.193	2.723.888	2.790.979	2.100.789	1.617.498
Ticari alacaklar	6	106.769	77.113	47.687	47.207	57.066
Diğer alacaklar	7	188	165	137	228	173
Arsa ve konut stokları	8	2.521.295	2.624.760	2.706.542	2.018.714	1.474.402
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	8.481	16.555	29.421	27.232	44.620
Maddi duran varlıklar	10	5.382	5.240	7.118	7.277	41.058
Maddi olmayan duran varlıklar	11	78	55	74	131	179
Toplam varlıklar		5.059.016	4.671.344	4.372.011	3.768.632	2.934.921

(*) Bakınız Dipnot 2.2.b

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Genel Müdürlüğü)

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010, 31 ARALIK 2009, 2008, 2007 VE 2006 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Yeniden düzenlenmiş (*) 30 Haziran 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2008	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2007	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2006
KAYNAKLAR		1.598.753	1.333.784	1.414.392	2.644.805	910.611
Kısa vadeli yükümlülükler						
Finansal borçlar	5	156.631	95.061	117.497	132	-
Ticari borçlar	6	200.806	157.689	118.794	266.462	375.422
Diğer borçlar	7	506.591	540.410	642.619	1.783.968	28.248
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.033	882	741	542	383
Borç karşılıkları	12	21.751	12.406	9.350	9.159	6.820
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	711.941	527.336	525.391	584.542	499.738
		1.162.024	1.243.108	1.309.032	2.137	92.556
Uzun vadeli yükümlülükler						
Finansal borçlar	5	1.154.000	1.234.000	1.304.000	-	-
Ticari borçlar	6	5.164	6.602	2.910	376	90.391
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.528	1.232	842	719	918
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	1.332	1.274	1.280	1.042	1.247
		2.298.239	2.094.452	1.648.587	1.121.690	1.931.754
Özkaynaklar						
Ödenmiş sermaye	15	253.393	253.393	253.393	253.393	649.100
Sermaye düzeltmesi farkları	15	411.039	411.039	411.039	411.039	1.052.934
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	113.882	96.680	68.553	21.222	14.140
Geçmiş yıl karları	15	1.519.925	1.333.340	915.602	436.036	215.580
		5.059.016	4.671.344	4.372.011	3.768.632	2.934.921
Toplam kaynaklar						

Koşullu varlık ve yükümlülükler

27

(*) Bakınız Dipnot 2.2.b

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Yeniden düzenlenmiş (*) 30 Haziran 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2009	Yeniden düzenlenmiş (*) 30 Haziran 2009	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2008	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2007
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:						
ESAS FAALİYET GELİRİ						
Satış gelirleri (net)	16	439.846	864.917	315.358	1.044.567	1.111.310
Satışların maliyeti (-)	16	(151.112)	(363.416)	(81.015)	(352.960)	(315.527)
Brüt kar		288.734	501.501	234.343	691.607	795.783
Genel yönetim giderleri (-)	17	(17.684)	(27.505)	(13.137)	(50.594)	(45.724)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(5.081)	(6.041)	(2.598)	(5.260)	(4.381)
Diğer faaliyet gelirleri	19	52.511	34.668	35.714	5.396	69.114
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(39.585)	(26.400)	(25.392)	(78.549)	(582.161)
Faaliyet karı		278.895	476.223	228.930	562.600	232.631
Finansal gelirler	20	13.538	43.503	34.414	97.199	134.936
Finansal giderler (-)	21	(88.646)	(73.861)	(36.528)	(132.902)	(34)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		203.787	445.865	226.816	526.897	367.533
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	22	-	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		203.787	445.865	226.816	526.897	367.533
Diğer kapsamlı gelir		203.787	445.865	226.816	526.897	367.533
Toplam kapsamlı gelir		203.787	445.865	226.816	526.897	367.533
Hisse başına kazanç (tam TL)	23	0,0011	0,0024	0,0012	0,0028	0,0017

(*) Bakınız Dipnot 2.2.b

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Genel Müdürlüğü)

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış vedekler	Geçmiş yıllar karları	Özkaynak toplamı
Yeniden düzenlenmiş (*)						
31 Aralık 2006		649.100	1.052.934	14.140	215.580	1.931.754
1 Ocak 2007		649.100	1.052.934	14.140	215.580	1.931.754
Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemelerine istinaden						
sermaye azaltımı	15	(395.707)	(641.895)	(8.620)	(131.375)	(1.177.597)
Transferler		-	-	15.702	(15.702)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	367.533	367.533
31 Aralık 2007		253.393	411.039	21.222	436.036	1.121.690
1 Ocak 2008		253.393	411.039	21.222	436.036	1.121.690
Transferler		-	-	47.331	(47.331)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	526.897	526.897
31 Aralık 2008		253.393	411.039	68.553	915.602	1.648.587
1 Ocak 2009		253.393	411.039	68.553	915.602	1.648.587
Transferler		-	-	28.127	(28.127)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	226.816	226.816
30 Haziran 2009		253.393	411.039	96.680	1.114.291	1.875.403
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
Transferler		-	-	17.202	(17.202)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	203.787	203.787
30 Haziran 2010		253.393	411.039	113.882	1.519.925	2.298.239

(*) Bakınız dipnot 2.2.b

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Takiyet eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Görüldü 802

İstanbul, Tarih: 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİ NAKİT AKIM TABLOLARI

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

Dipnot referansları	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 30 Haziran 2010	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2009	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 30 Haziran 2009	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2008	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2007
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı					
Toplam kapsamlı gelir	203.787	445.865	226.816	526.897	367.533
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler					
Finansal giderler, net	20,21	75.108	30.358	2.114	35.703
Kullanılmayan izinler karşılık giderleri, net	13	151	141	74	199
Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri	19	-	-	-	32.956
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	13	245	320	123	113
Maddi duran varlık amortismanları	10	121	284	210	247
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	11	6	58	30	68
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	9	174	359	180	812
Karşılık giderleri	12	7.345	3.056	925	191
Vergi uzlaşması karşılığı	12	2.000	-	-	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı gideri	6	(2)	350	(14)	773
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık iptalleri	9	523	(5.905)	(6.528)	(1.538)
Stoklar değer düşüklüğü karşılık değişimleri		29.210	(18.268)	(16.703)	44.744
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		318.668	456.618	207.227	641.165
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler					
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(138.449)	41.964	(16.549)	(853.096)
Proje mevduatlarındaki değişim		14.207	(47.670)	5.116	454.308
Ticari alacaklardaki değişim		(125.484)	(195.429)	(123.890)	23.513
Ticari borçlardaki değişim		41.679	42.587	15.709	(145.134)
Diğer varlıklardaki değişim		(272.476)	19.894	26.649	(500.689)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		148.700	25.628	(119.650)	(92.275)
Alınan faizler		10.412	36.988	19.575	88.865
İşletme faaliyetlerinde kullanılan/ (elde edilen) net nakit		(2.743)	380.580	14.187	(383.343)
Maddi duran varlıklara ilaveler	10	(264)	(145)	(370)	(434)
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit	10	1	1.739	93	346
Maddi olmayan duran varlıklara ilaveler	11	(29)	(39)	(37)	(11)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	-	(457)	(457)	(4.512)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit	9	12.329	23.582	14.756	4.219
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		12.037	24.680	13.985	(392)
Ödenen faizler		(31.101)	(37.911)	107.368	-
Finansal borçlardaki artış		2.000	261	251	1.314.130
Finansal borçlardaki azalış		(20.168)	(92.437)	33.829	(132)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	(22.829)	(151.018)	(138.771)	(1.140.933)
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		(72.098)	(281.105)	2.677	173.065
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(62.804)	124.155	30.849	(210.670)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	179.668	55.513	55.513	266.183
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	116.864	179.668	86.362	55.513

(*) Bakınız Dipnot 2.2.b

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcılarıdır.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Başarılar Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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 işleri ile iştigal etmektedir. Şirket, SPK'nın GYO tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde ve bu tarihlerde sona eren ara hesap, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri ve bu tarihlerde sona eren yıllar itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 1 Ekim 2010 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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Başaran İyis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü **BÖZ**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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

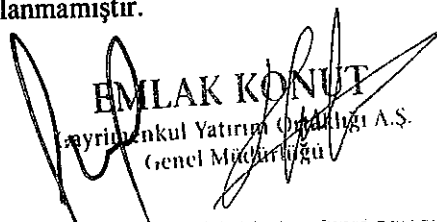
Şirket'in finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal 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 Tebliği"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 esaslı baz alınarak olarak 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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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.

Şirket, 19 Ağustos 2010 tarihinde yönetim kurulu tarafından onaylanmış finansal tablolarını, takip eden dönemde arazi ve konut stokları değerlendirme raporlarında kullanılan yöntem farklılığı sebebiyle gerçekleşen bazı tutarsal değişiklikler, varlıklarda değer düşüklüğü çalışmasına istinaden matematiksel olarak düzeltilmesi gereken hususlar ve bunlara ilave olarak satın alınan arsanın toplam maliyetinin arsanın genel imarı sonrasında oluşan her bir parselin inşaat alanının arsanın toplam inşaat oranı nispetinde dağıtılması hususunda muhasebe politikalarındaki değişiklikler sebebiyle yeniden düzenlemiştir (Dipnot 2.2.b).

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek ve muhtemel bir halka açılma sırasında ilgili tebliğlerde istenilen üç sene ve bir ara dönem karşılaştırmalı bilgilerin sunumuna imkân vermek için, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Şirket 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla hazırlanmış bilançoları ile 1 Ocak - 30 Haziran 2010 ara hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu 1 Ocak - 30 Haziran 2009 ara hesap dönemi ile 1 Ocak 31 Aralık 2009 hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2008 ve 2007 hesap dönemleri ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

Şirket, 30 Haziran 2010 ve önceki dönemlerde SPK tarafından kabul edilmiş olan muhasebe standartlarına göre finansal tablo hazırlamıştır. Söz konusu finansal tablolar, bu finansal tabloların hazırlanmasında yeniden düzenlenmiştir. Bu yeniden düzenlemeler nedeniyle bu üç sene ve bir ara dönem karşılaştırmalı bilgilerin açılış bilançosu olan 31 Aralık 2006 bilançosu ile ilgili dipnotlar da verilmistir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibarıyla bilançolar ve 30 Haziran 2010 ve 2009 tarihlerinde sonra eren altı aylık dönemler ve 31 Aralık 2009, 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar itibarıyla kapsamlı gelir tabloları ile ilgili önemli kalemlerdeki yeniden düzenlemelerin ve düzeltmelerin özet tablosu ve önemli düzenlemelerin açıklamaları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	
	tarihi itibarıyla sona eren dönem	
	19 Ağustos 2010	Yeniden
	tarihinde raporlanan	düzenlenmiş
Toplam varlıklar / yükümlülükler	5.040.220	5.059.016
Özkaynaklar	2.258.486	2.298.239
Toplam kapsamlı gelir	271.980	203.787

	31 Aralık 2009		
	tarihi itibarıyla sona eren dönem		
	Daha önce	19 Ağustos 2010	Yeniden
	raporlanan	tarihinde raporlanan	düzenlenmiş
Toplam varlıklar / yükümlülükler	8.218.144	4.577.401	4.671.344
Özkaynaklar	1.996.184	1.986.506	2.094.452
Toplam kapsamlı gelir	343.620	337.919	445.865

	30 Haziran 2009	
	tarihi itibarıyla sona eren dönem	
	Daha önce	Yeniden
	raporlanan	düzenlenmiş
Toplam kapsamlı gelir	226.338	226.816

	31 Aralık 2008	
	tarihi itibarıyla sona eren dönem	
	Daha önce	Yeniden
	raporlanan	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 2007	
	tarihi itibarıyla sona eren dönem	
	Daha önce	Yeniden
	raporlanan	düzenlenmiş
Toplam varlıklar / yükümlülükler	5.831.756	3.768.632
Özkaynaklar	2.875.289	1.121.690
Toplam kapsamlı gelir	946.630	367.533

	31 Aralık 2006	
	tarihi itibarıyla sona eren dönem	
	Daha önce	Yeniden
	raporlanan	düzenlenmiş
Toplam varlıklar / yükümlülükler	3.651.439	2.934.921
Özkaynaklar	1.928.659	1.931.754

Toplam varlıklar / yükümlülükler
Özkaynaklar

Erdoğan Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü 802 9
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT
Ortaklığı A.Ş.
1000

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Haziran 2010 tarihinde sona eren döneme, 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihlerinde sona eren yıllara ait bilançoların ve 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 yılları, 30 Haziran 2010 ve 2009 tarihinde sona eren ara döneme ait kapsamlı gelir tablolarının hazırlanması esnasında yapılan başlıca yeniden düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır:

- 30 Haziran 2010 tarihli finansal tablolarda belirsizlik nedeniyle bulunmayan vergi uzlaşması gideri olarak 2.000 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 12).
- 30 Haziran 2010 tarihli finansal tablolarda 131.667 TL (31 Aralık 2009: 168.536 TL) olarak muhasebeleştirilen arsaların değer düşüklüğü rakamı, Dipnot 2.2.a da anlatıldığı üzere bu finansal tablolarda 89.321 TL (31 Aralık 2009: 60.590 TL) olarak yeniden muhasebeleştirilmiştir.
- 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarda Ispartakule arsasının alımı için arsa sahibine borç olarak kaydedilen 287.202 TL (31 Aralık 2008: 233.810 TL, 31 Aralık 2007: 127.752 TL, 31 Aralık 2006: Bulunmamaktadır), 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, 31 Aralık 2007: 1.522.250 TL, 31 Aralık 2006: 669.857 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, 31 Aralık 2007: 412.365 TL, 31 Aralık 2006: Bulunmamaktadır) 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 (30 Haziran 2009: 1.895 TL, 31 Aralık 2008, 2007, 2006: Bulunmamaktadır)'si geçmiş yıl kar zararlarına ve 5.834 TL (30 Haziran 2009: 2.972 TL, 31 Aralık 2008: 1.895 TL, 31 Aralık 2007, 2006: Bulunmamaktadır)'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, 31 Aralık 2007: 4.676 TL, 31 Aralık 2006: 11.978 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, 31 Aralık 2007: 542 TL, 31 Aralık 2006: 383 TL) düzeltme kaydı verilerek, çalışanlara sağlanan faydalar hesabında gösterilmiştir.
- 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Dipnot 15'de anlatıldığı üzere Konut Edindirme Yardımı hak sahiplerine yapılacak ödemelerle ilgili çıkan 5664 sayılı kanuna istinaden ödenmiş sermaye hesabından 395.707 TL, sermaye düzeltmesi farkları hesabından 641.894 TL, kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler hesabından 8.620 TL, geçmiş yıl karları ile 131.375 TL ilişkilendirilerek ve cari dönem kapsamlı gelir tablosunda 574.704 TL gider gösterilerek diğer borçlar kalemi altında toplam 1.752.301 TL Konut Edindirme Yardımı hak sahiplerine borçlar gösterilmiştir.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 10
Genel Müdürlüğü

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Görüldü 302

İstanbul, Tarih

19/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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 yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmayan TMS/IFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlar şunlardır:

- UMS 27 (Değişiklik), "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 3 (Değişiklik), "İşletme Birleşmeleri" (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)
- 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)
- UMS 1 (Değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 2 (Değişiklik), "Nakit Olarak Ödenen Hisse Bazlı Ödeme İşlemleri" (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS Yorum 17, "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS Yorum 18, "Müşterilerden Varlık Transferleri" (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

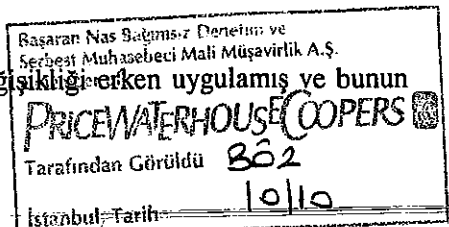
Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ve yorumlar şunlardır:

- 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 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)

Finansal Raporlama Standartlarının İyileştirmeleri 2010

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

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü



EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

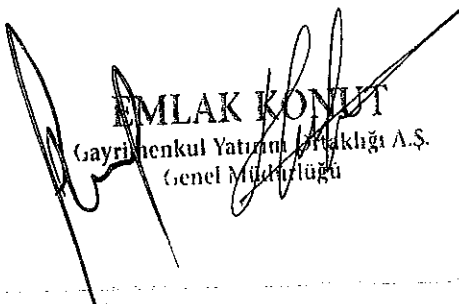
Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı 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.

Dövizli işlemler

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


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Başaran Nac Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftan Görüldü **B52**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 uyumsuzlığa 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.

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 çıkarılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Price Waterhouse Coopers
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih
B&B
10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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).

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 değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 2.427 TL 4 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2009: 2.365 TL 16 kuruş, 31 Aralık 2008: 2.173 TL 19 kuruş, 31 Aralık 2007: 2.030 TL 19 kuruş, 31 Aralık 2006: 1.857 TL 44 kuruş).


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

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

Taraftından Görüldü B62
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Temmuz 2010 tarihinden itibaren geçerli olan 2.517 TL 1 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2010: 2.427 TL 4 kuruş, 1 Ocak 2009: 2.260 TL 5 kuruş, 1 Ocak 2008: 2.087 TL 92 kuruş TL, 1 Ocak 2007: 1.960 TL 69 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

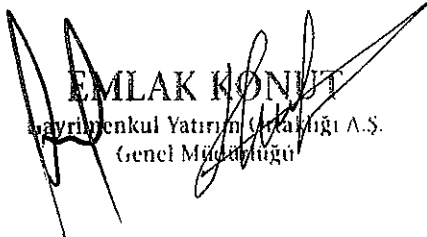
Finansal borçlar

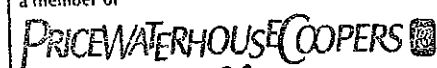
Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Dipnot 5).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

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

Taraftından Görüldü 332
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır. Kamu İhale Kanunu, Şirket tarafından bahsi geçen konutları inşa ettirmek için yüklenici firmaların seçilmesini düzenleyen bir kanundur.

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

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

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

KİK çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve satışı gerçekleşmemiş 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.

Şirket, stoklarının vade ayrımını 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.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih
B22
10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 ömri boyunca amortismanına 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 amortismanına tabi tutulur (Dipnot 11).

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

17

Bağcıoğlu Nazı Bağırsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Görüldü B22

İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 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

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

2. Arsa satışları

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

3. KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

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

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

18

Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. A member of	
EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.	
Tarafından Gözlemlendi	B22
İstanbul, Tarih: 10/10	

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 tablolarına alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 28).

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

finansal tablolarına alınan tutarları bu
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 (Dipnot 15) ve cari dönem kapsamlı gelirinden (Dipnot 19) KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar (Dipnot 7) 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 (Dipnot 5).

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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Erdoğan Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Görüldü **Biz**
İstanbul, Tarih **19/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Kasa	3	3	1	1	-
Banka					
- Vadesiz mevduat	7.528	4.875	39.093	32.587	9.746
- Vadeli mevduat	189.455	269.390	62.870	740.823	557.383
	196.986	274.268	101.964	773.411	567.129

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	7.531	4.878	39.094	32.588	9.746
1 aya kadar	189.455	269.390	62.870	740.823	557.383
	196.986	274.268	101.964	773.411	567.129

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

ABD Doları	-	-	-	-	20.313
Avro	-	-	-	-	19.638
	-	-	-	-	39.951

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları (%):

	30 Haziran 2010 (%)	31 Aralık 2009 (%)	31 Aralık 2008 (%)	31 Aralık 2007 (%)	31 Aralık 2006 (%)
	5,93	7,51	13,60	16,58	15,80

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Nakit ve nakit benzerleri	196.986	274.268	131.046	101.964	773.411
Eksi: Faiz tahakkukları	(470)	(741)	(3.611)	(262)	(6.731)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(79.652)	(93.859)	(41.073)	(46.189)	(500.497)
	116.864	179.668	86.362	55.513	266.183

(*) 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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Finansal yatırımlar					
3 ay ve üzeri vadeli mevduat	-	20.010	12.346	-	-
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar					
Devlet tahvili	-	-	-	-	322.819
Hazine bonusu	-	-	54.983	-	-
	-	20.010	67.329	-	322.819
Özel tertip devlet tahvili (*)	379.617	220.445	370.445	-	-
	379.617	240.455	437.774	-	322.819

(*) 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). 30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihlerinde sırasıyla 379.617 TL, 220.445 TL ve 370.445 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır, 31 Aralık 2006: Bulunmamaktadır). 2010 ve 2008 yıllarında alınan DİBS'ler Hazine tarafından sırasıyla 16 Nisan 2010 ve 24 Temmuz 2008 tarihinde çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Kısa vadeli finansal borçlar					
Kısa vadeli banka kredileri	1.869	131	130	132	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	154.762	94.930	117.367	-	-
	156.631	95.061	117.497	132	-
Uzun vadeli finansal borçlar					
Uzun vadeli krediler	1.154.000	1.234.000	1.304.000	-	-
	1.154.000	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 iskonto DİBS'leri ile faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

22

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Gözlemlendi
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %8,69 (31 Aralık 2009: %9,00, 31 Aralık 2008: %18,64, 31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır, 31 Aralık 2006: Bulunmamaktadır)'dur.

31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
2008	-	-	-	132	-
2009	-	-	10.130	-	-
2010	51.869	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	-	-
	1.285.869	1.304.131	1.314.130	132	-
Faiz tahakkuku	24.762	24.930	107.367	-	-
	1.310.631	1.329.061	1.421.497	132	-

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Kısa vadeli ticari alacaklar					
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	119.752	122.471	30.002	41.439	420
Arsa satışlarından alacaklar	100.667	109.856	25.556	7.482	12.572
Alacak senetleri	93.167	95.980	20.177	31.216	213
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	21.346	28.778	29.443	35.612	35.454
Kiracılardan alacaklar	871	510	443	271	919
Diğer	236	60	233	558	58
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(976)	(2.908)	(5.190)	(3.683)	(4.159)
	335.063	354.747	100.664	112.895	45.477
Şüpheli ticari alacaklar	1.792	1.794	1.444	671	583
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.792)	(1.794)	(1.444)	(671)	(583)

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Gözlemlendi

İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2010 ve 2009 tarihinde sona eren ara hesap dönemleri, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Dönem başı, 1 Ocak	1.794	1.444	1.444	671	583
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	9	388	-	1.014	354
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(11)	(38)	(14)	(241)	(266)
Dönem sonu	1.792	1.794	1.430	1.444	671

Uzun vadeli ticari alacaklar

Ticari alacaklar	175.724	117.175	76.253	78.736	98.701
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(68.955)	(40.062)	(28.566)	(31.529)	(41.635)
	106.769	77.113	47.687	47.207	57.066

Kısa vadeli ticari borçlar

Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	197.228	155.004	109.795	247.245	324.073
Ticari borçlar	2.184	1.708	2.347	1.380	10.941
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz gelirleri (*)	1.394	977	6.652	17.837	40.408
	200.806	157.689	118.794	266.462	375.422

(*) 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).

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
--	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Uzun vadeli ticari borçlar

Arsa alım borçları	4.444	2.450	-	-	90.120
Diğer	720	4.152	2.910	376	271
	5.164	6.602	2.910	376	90.391

24

Basılan Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. a member of PRICEWATERHOUSE COOPERS Tarafından Gözlemlendi 10/11/10 İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlüğü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Kısa vadeli diğer alacaklar					
Müteahhit firmalardan alacaklar(*)	95.022	92.485	30.709	11.479	1.251
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	47.852	234.920	238.070	-	-
Resmi dairelerden alacaklar(**)	2	287	76	240.227	13.360
Diğer	6	7	6	7	8
	142.882	327.699	268.861	251.713	14.619

- (*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 55.945 TL (31 Aralık 2009: 53.865 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 27).
- (**) TOKİ'ye 2007 yılı içerisinde verilen kredinin 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla kalan bakiyesi olan 240.147 TL tutarı içermektedir. TOKİ'ye verilen bu kredi 2008 yılı içerisinde kapanmıştır.

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Uzun vadeli diğer alacaklar					
Verilen depozito ve teminatlar	188	165	137	228	173
	188	165	137	228	173

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	466.549	489.378	640.396	1.781.329	25.630
Gelecek aylara ait gelirler	10.118	4.712	135	1	26
Ödenecek vergi ve fonlar	1.914	35.580(*)	915	1.853	896
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	210	178	179	187	272
Diğer	27.800	10.562	994	598	1.424
	506.591	540.410	642.619	1.783.968	28.248

- (*) 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla TOKİ'ye 167.450 TL bedelle satışı yapılan Ataşehir Batı Bölgesi ve Teknik Yapı'ya 8.000 TL bedelle satışı yapılan İstanbul Kadıköy arsalarından doğan 31.851 TL ödenecek KDV yükümlülüğünü içermektedir.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Görüldü **Bİ2**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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 30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008, 2007 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2007	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2007
Şirket özkaynaklarından transfer				
KEY Hak sahiplerine ödenecek (1,2)	29.028	1.752.301	-	1.781.329
	29.028	1.752.301	-	1.781.329
	1 Ocak 2008	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Şirket özkaynaklarından transfer				
KEY Hak sahiplerine ödenecek (1,2)	1.781.329	32.956	(1.814.285)	-
	1.781.329	-	-	-

- (1) KEY sahiplerine olan borçlar hesabında 2000 ve 2001 yıllarında kar dağıtımından kaynaklanan, 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla 25.630 TL olan ve ödeme tarihine kadar 3.398 TL nemalandırılan borçları ifade etmektedir.
- (2) KEY Hak sahiplerine 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 ve cari dönem kar zararında da 574.704 TL (Dipnot 19) KEY hak sahiplerine borçlar hesabına alınmıştır. 2008 yılı için 32.956 TL tutarında kapsamlı gelir tablosunda gider yazılarak (Dipnot 19) KEY hak sahiplerine borçlar hesabına alınmıştır. Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, T.C. Hazine Müsteşarlığı ile imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 TL tutarında (Dipnot 5) kredi kullanılmış, öncelikli olarak Şirket sermayesinde yer alan hak sahiplerinin ödemeleri tamamlanmıştır.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Bağcıyan Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraflardan Görüldü **322**
İstanbul, Tarih **12/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	1 Ocak 2008	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Hazine desteği				
Hazineden alacaklar (1)	-	1.220.912	(982.842)	238.070
Özel tertip DİBS (2)	-	970.445	(600.000)	370.445
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	-	50.000	(18.119)	31.881
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	-			640.396
KEY hak sahiplerine ödenecek	-			(640.396)

- (1) Şirket, KEY hak sahipleri periyodik olarak Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından belirlendikçe, Hazine adına daha sonradan tahsil etmek üzere ödeme yapmakta ve alacak kaydetmektedir.
- (2) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı adına 5664 sayılı kanun ile KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 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 4).

	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	30 Haziran 2010
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	234.920	-	(187.068)	47.852
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	220.445	429.617	(270.445)	379.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	34.013	39.080	(34.013)	39.080
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	489.378			466.549
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(489.378)			(466.549)

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

27

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Gözrülü

852
10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - ARSA ve KONUT STOKLARI

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Kısa vadeli stoklar					
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	337.759	329.307	499.681	503.296	356.529
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	316.811	190.202	137.835	14.587	10.258
<i>Maliyet</i>	320.017	192.929	148.011	20.345	18.862
<i>Değer düşüklüğü</i>	(3.206)	(2.727)	(10.176)	(5.758)	(8.604)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	252.593	174.262	-	-	-
İnşaatı devam eden diğer projeler	2.034	2.722	891	-	-
	909.197	696.493	638.407	517.883	366.787

Uzun vadeli stoklar					
Arsalar	1.524.134	1.926.605	1.921.433	1.574.446	1.073.419
<i>Maliyet</i>	1.613.455	1.987.195	1.992.842	1.605.529	1.174.480
<i>Değer düşüklüğü</i>	(89.321)	(60.590)	(71.409)	(31.083)	(101.061)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	997.161	698.155	654.611	382.109	373.487
KİK ile projelendirilmiş arsalar	-	-	130.498	62.159	27.496
	2.521.295	2.624.760	2.706.542	2.018.714	1.474.402

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 yılı için, Stok değer düşüklüğü hesaplarında kullanılan net gerçekleşebilir değerler TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Dönembaşı, 1 Ocak	63.317	81.585	81.585	36.841	109.665
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	66.400	60.665	-	44.744	-
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	-	-	-	(30.003)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(37.190)	(78.933)	(16.703)	-	(42.821)
Dönem sonu	92.527	63.317	64.882	81.585	36.841

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

Basın İktisat Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraflardan Gözlemlendi
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, imalatı tamamlanmış ve satışı yapılmadığı için şirket uhdesine geçen Ataşehir, Ankara Etimesgut, Şişli Ayazağa ve Çorlu ticari ve ofis üniteleri ile sosyal tesis ve ünitelerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkullerden kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

30 Haziran 2010 ve 2009, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari yıl amortisman	30 Haziran 2010
Küçükbakkalköy ticari üniteler	8.348	(523)	-	(3.390)	(75)	4.360
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	-	-	-	(14)	371
Marmara Ereğlisi	14	-	-	(14)	-	-
	16.555	(523)	-	(7.377)	(174)	8.481

	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 Etimesgut 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

	1 Ocak 2009	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari yıl amortisman	30 Haziran 2009
Küçükbakkalköy ticari üniteler	10.734	(90)	457	(1.748)	(63)	9.290
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	3.137	-	-	-	(36)	3.101
T.Emlak Bankası Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	2.579	-	-	-	(24)	2.555
Ankara Etimesgut ticari üniteler	7.488	6.618	-	(10.981)	(30)	3.095
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	1.114	-	-	-	(13)	1.101
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	-	-	-	-	3.750
Çorlu Konut ve işyerleri	605	-	-	-	(14)	591
Marmara Ereğlisi	14	-	-	-	-	14
	29.421	6.528	457	(12.729)	(180)	23.497

EMLAK KONUT

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Emrah Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Görüldü **B22**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2008	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari yıl amortisman	31 Aralık 2008
Küçükbakkalköy ticari üniteler	9.055	-	4.392	(2.542)	(171)	10.734
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	3.721	-	-	(507)	(77)	3.137
T.Emlak Bankası Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	1.510	1.122	-	-	(53)	2.579
Ankara Etimesgut ticari üniteler	7.437	388	120	-	(457)	7.488
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	1.140	-	-	-	(26)	1.114
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	-	-	-	-	3.750
Çorlu Konut ve işyerleri	605	28	-	-	(28)	605
Marmara Ereğlisi	14	-	-	-	-	14
	27.232	1.538	4.512	(3.049)	(812)	29.421

	1 Ocak 2007	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari yıl amortisman	31 Aralık 2007
Küçükbakkalköy ticari üniteler	25.770	3.264	-	(19.666)	(313)	9.055
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	5.427	-	-	(1.616)	(90)	3.721
T.Emlak Bankası Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	-	(1.122)	2.663	-	(31)	1.510
Ankara Etimesgut ticari üniteler	7.656	406	98	(263)	(460)	7.437
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	1.166	-	-	-	(26)	1.140
Tekirdağ Çorlu Arsası	232	-	-	(231)	(1)	-
Karşıyaka Yüzme havuzu arsası	3.750	-	-	-	-	3.750
Çorlu Konut ve işyerleri	605	28	-	-	(28)	605
Marmara Ereğlisi	14	-	-	-	-	14
	44.620	2.576	2.761	(21.776)	(949)	27.232

30 Haziran 2010 ve 2009, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde banka borçlanmalarına ilişkin ipotek bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş.bağımsız değerleme şirketlerinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Küçükbakkalköy ticari üniteler	9.527	15.423	20.874	13.539	25.770
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	-	6.598	8.392	8.697	10.160
T.Emlak Bankası Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	-	-	2.969	1.510	-
Ankara Etimesgut ticari üniteler	-	-	7.490	7.438	7.656
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	-	2.195	2.200	1.940	1.940
Tekirdağ Çorlu Arsası	-	-	-	-	520
Karşıyaka Yüzme havuzu arsası	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Çorlu Konut ve işyerleri	-	385	605	605	605
Marmara Ereğlisi	-	25	55	55	55
	13.277	28.376	46.385	37.534	50.456

30 Haziran 2010
Seri Sermaye Denetim ve
Kurumlar Kanununa Tabii Müdahil A.Ş.
a member of

PRIVATENHOUSE COOPERS

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

30

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2010	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2010	4.925	-	315	5.240
İlaveler	78	-	186	264
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(1)	(1)
Amortisman gideri (-)	(67)	-	(54)	(121)
Net defter değeri	4.936	-	446	5.382
Maliyet	5.986	123	1.923	8.032
Birikmiş amortisman (-)	(1.050)	(123)	(1.477)	(2.650)
Net defter değeri	4.936	-	446	5.382

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

30 Haziran 2009	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2009	6.860	-	258	7.118
İlaveler	255	-	115	370
Çıkışlar, (net) (-)	(93)	-	-	(93)
Amortisman gideri (-)	(162)	-	(48)	(210)
Net defter değeri	6.860	-	325	7.185
Maliyet	8.144	123	1.715	9.982
Birikmiş amortisman (-)	(1.284)	(123)	(1.390)	(2.797)
Net defter değeri	6.860	-	325	7.185

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

31

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Görüldü 802

İstanbul, Tarih

10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2008	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2008	7.023	-	254	7.277
İlaveler	-	346	88	434
Çıkışlar, (net) (-)	-	(346)	-	(346)
Amortisman gideri (-)	(163)	-	(84)	(247)
Net defter değeri	6.860	-	258	7.118
Maliyet	8.144	123	1.649	9.916
Birikmiş amortisman (-)	(1.284)	(123)	(1.391)	(2.798)
Net defter değeri	6.860	-	258	7.118

31 Aralık 2007	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2007	40.707	29	322	41.058
İlaveler	-	-	73	73
Çıkışlar, (net) (-)(*)	(33.286)	-	(1)	(33.287)
Amortisman gideri (-)	(398)	(29)	(140)	(567)
Net defter değeri	7.023	-	254	7.277
Maliyet	8.144	123	1.560	9.827
Birikmiş amortisman (-)	(1.121)	(123)	(1.306)	(2.550)
Net defter değeri	7.023	-	254	7.277

(*) Kullanım amacıyla elde tutulan Ataköy Otomasyon merkezi satışından kaynaklanmaktadır.

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

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü **B2**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

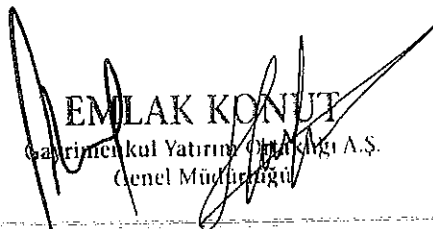
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

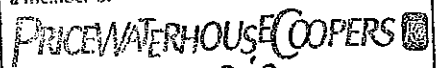
NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2010	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2010	54	1	55
İlaveler	23	6	29
Amortisman gideri (-)	(5)	(1)	(6)
Net defter değeri	72	6	78
Maliyet	223	205	428
Birikmiş amortisman (-)	(151)	(199)	(350)
Net defter değeri	72	6	78

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

30 Haziran 2009	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2009	26	48	74
İlaveler	13	24	37
Amortisman gideri (-)	(6)	(24)	(30)
Net defter değeri	33	48	81
Maliyet	168	205	373
Birikmiş amortisman (-)	(135)	(157)	(292)
Net defter değeri	33	48	81


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

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

Taraflardan Görüldü 
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP,
1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2008	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2008	32	99	131
İlaveler	11	-	11
Amortisman gideri (-)	(17)	(51)	(68)
Net defter değeri	26	48	74
Maliyet	161	205	366
Birikmiş amortisman (-)	(135)	(157)	(292)
Net defter değeri	26	48	74
31 Aralık 2007	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2007	44	135	179
İlaveler	24	- 11	35
Amortisman gideri (-)	(36)	(47)	(83)
Net defter değeri	32	99	131
Maliyet	151	205	356
Birikmiş amortisman (-)	(119)	(106)	(225)
Net defter değeri	32	99	131

NOT 12 - KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Borç karşılıkları					
Dava karşılıkları	19.751	12.406	9.350	9.159	6.820
Vergi uzlaşması karşılığı (Dipnot 22)	2.000	-	-	-	-
	21.751	12.406	9.350	9.159	6.820

30 Haziran 2010 ve 2009, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Dönem başı, 1 Ocak	12.406	9.350	9.350	9.159	6.820
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	7.345	3.056	925	499	2.465
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	-	-	-	(308)	(126)
	19.751	12.406	10.275	9.350	9.159

Başaran Nas Boşnak
Serbest Muhasebat ve Maliyet Uzmanı A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
--	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Kısa vadeli karşılıklar

Kullanılmamış izinler karşılığı	1.033	882	741	542	383
	1.033	882	741	542	383

Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	1.528	1.232	842	719	918
	1.528	1.232	842	719	918

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:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
İskonto oranı (%)	5,92	5,92	6,26	5,71	5,71
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	6,96	7,51	6,04	5,43	5,02

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:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
1 Ocak	1.232	842	842	719	918
Hizmet maliyeti	24	30	25	145	8
Faiz maliyeti	90	133	60	53	41
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	51	70	-	10	71
Diğer	131	157	38	(85)	(319)
	1.528	1.232	965	842	719

Şirket 2010 yılının ilk altı ayında Devlet'in Sosyal Güvenlik sistemine belirli oranda katılım için 474 TL (2009 yılı: 852 TL, 2008 yılı: 941 TL, 2007 yılı: 901 TL) Sosyal Sigorta İşveren payı ödemiştir. Aylık bazda yapılan bazı ödemeler ilgili olduğu dönemde giderleştirilmiştir.

EMLAK KONUT

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

35

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Gözlemlendi

İstanbul, Tarih

B2
12/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Diğer dönen varlıklar					
TOKİ'ye verilen arsa avansı (*)	400.000	-	-	-	-
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları(**)	48.244	51.396	83	57	-
Devreden KDV	4.607	-	6.245	-	501
Gelecek aylara ait giderler	121	259	195	130	88
Personel Avansları	26	105	-	-	-
3. Kişiler adına ödenen emlak vergisi alacakları	-	1.950	-	-	-
Ispartakule arsa alımı avansı, net	-	-	26.823	11.752	-
Diğer	80	84	16	2	3
	453.078	53.794	33.362	11.941	592

- (*) TOKİ'den 540.000 TL karşılığı alınan, satış protokolleri yapılar ancak henüz tapu devri gerçekleşmeyen Şişli Ayazağa'daki 322.750 m2 arsa ile 250.000 TL karşılığı alınan 262.240 m2 Halkalı ve Tuzla'daki arsalar için ödenen avans miktarıdır. Müteakip dönemde Halkalı ve Tuzla'daki arsaların tapu devri gerçekleşmiştir.
- (**) 47.373 TL (31 Aralık 2009: 47.397 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hakediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 27).

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Diğer kısa vadeli yükümlülükler					
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (*)	403.051	293.473	249.633	75.358	-
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (**)	221.564	148.274	262.604	500.543	499.424
ASKGP konut satışları avansı (***)	70.472	70.614	-	-	-
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	16.854	14.975	13.154	8.641	314
	711.941	527.336	525.391	584.542	499.738

- (*) 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).

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
--	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

Alınan diğer avanslar	1.325	1.267	1.273	981	1.183
Diğer	7	7	7	61	64
	1.332	1.274	1.280	1.042	1.247
PRICEWATERHOUSECOOPERS	36				
Tarafından Görüldü	36				
İstanbul, Tarih	10/10				

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP,

1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

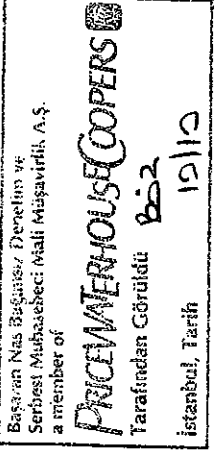
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 253.393 TL (31 Aralık 2009: 253.393 TL, 31 Aralık 2008: 253.393 TL, 31 Aralık 2007: 253.393 TL, 31 Aralık 2006 649.100 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, 31 Aralık 2007: 25.339.269.765, 31 Aralık 2006: 64.910.043.216) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Haziran 2010 ve 2009 ve 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
	Pay %	TL	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık						
Toplu Konut İdaresi						
Başkanlığı	99,99	253.370	99,99	253.370	99,99	253.370
KEY Hak Sahipleri	0,01	23	0,01	23	0,01	23
Diğer	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Ödenmiş sermaye toplamı	253.393	253.393	253.393	253.393	253.393	649.100



EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Genel Müdürlüğü)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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, 30 Haziran 2009, 31 Aralık 2008 ve 2007 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 (Dipnot 19) KEY hak sahiplerine borçlar hesabına alınmıştır (Dipnot 7). Bu tutar Şirket'in KEY hak sahiplerine olan finansal yükümlülüğünü ifade etmektedir ve talep edildiğinde ödenecek niteliktedir. Belirlenen tutarlardaki geri ödemelerin sonuçlanmasına kadar, kapsamlı gelir tablosundan KEY hak sahiplerine ödenebilir pay toplam yükümlülüğe eklenmiştir. 2007 yılı için kapsamlı gelir tablosundan yükümlülüğe ilave edilen tutar 574.704 TL'dir. KEY hak sahiplerinin 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren kar dağıtımına hak kazanamayacağını ilanına kadar geçen sürede ilave 32.956 TL tutar tahakkuk etmiş ve kapsamlı gelir tablosundan düşülmüştür. Böylece KEY sahiplerine olan borçlar hesabında 2000 ve 2001 yıllarında kar dağıtımından kaynaklanan borçlarla beraber 1.781.329 TL rakamına ulaşılmıştır (Dipnot 7).

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:

EMLAK KONUT

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

38

Başkanlık Nasıbağcıları Derneği ve
Sermaye Müşavirleri Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Görüldü

İstanbul-Tarih

B52
10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

SPK'nın 28 Ocak 2010 tarihli kararı gereğince 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya 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 bırakabilmesine imkân verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2009 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu vardır.

Bu kapsamda 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, karşılanamaması 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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

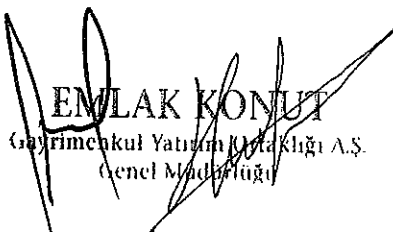
Sabancı Mas Zaferano Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Gözlemlendi **BÖZ**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Satış gelirleri					
Arsa satışları	384.600	788.244	303.776	1.034.569	1.108.839
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	319.795	586.094	210.886	587.442	444.673
Arsa satışları	64.805	202.150	92.890	447.127	664.166
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	64.954	75.937	11.346	7.883	1.831
Kira gelirleri	668	2.460	1.314	2.657	2.766
	450.222	866.641	316.436	1.045.109	1.113.436
Satış iadeleri	(5)	(508)	(2)	(159)	(1.819)
Satış iskontoları	(10.371)	(1.216)	(1.076)	(383)	(307)
Net satış gelirleri	439.846	864.917	315.358	1.044.567	1.111.310
Satışların maliyeti					
Arsa maliyetleri	(101.404)	(283.739)	(61.196)	(344.905)	(310.273)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(74.498)	(224.757)	(56.219)	(218.643)	(147.013)
Satılan arsa maliyetleri	(26.906)	(58.982)	(4.977)	(126.262)	(163.260)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(48.430)	(63.119)	(10.072)	(5.347)	(4.305)
Kamu proje maliyetleri	(710)	(5.834)	(2.972)	(1.896)	-
Proje kredileri komisyon gideri	(394)	(10.365)	(6.595)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanı	(174)	(359)	(180)	(812)	(949)
	(151.112)	(363.416)	(81.015)	(352.960)	(315.527)
Brüt Kar	288.734	501.501	234.343	691.607	795.783


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafindan Gözldü 852
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Genel yönetim giderleri					
Vergi, resim ve harçlar	7.003	9.479	4.518	25.864	15.289
Personel giderleri	4.999	8.917	4.042	8.665	7.027
Mahsup edilemeyen					
peşin ödenen vergiler	1.482	3.261	832	9.846	16.593
Aidat ve katılım payı giderleri	1.470	994	364	573	496
Taşeronluk hizmetleri	797	858	312	701	715
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	637	782	605	3.236	2.595
Mahkeme ve noter giderleri	309	233	108	334	588
Bakım ve onarım giderleri	223	121	53	165	155
Amortisman ve itfa payları	127	342	240	315	650
Sigorta giderleri	103	104	41	78	68
Haberleşme giderleri	82	157	72	158	119
Reklam giderleri	25	16	8	70	355
Diğer	427	2.241	1.942	589	1.074
	17.684	27.505	13.137	50.594	45.724
Pazarlama satış giderleri					
Reklam giderleri	4.095	3.220	1.187	3.311	2.057
Personel giderleri	719	1.186	494	804	719
Vergi, resim ve harçlar	109	1.470	858	826	721
Diğer	158	165	59	319	884
	5.081	6.041	2.598	5.260	4.381

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Arsa satış maliyetleri	101.404	283.739	61.196	344.905	310.273
Satılan konut ve tic. ünite maliyeti	48.430	63.119	10.072	5.347	4.305
Vergi, resim ve harçlar	7.112	10.949	5.376	26.690	16.010
Personel giderleri	5.718	10.103	4.536	9.469	7.746
Reklam giderleri	4.120	3.236	1.195	3.381	2.412
Mahsup edilemeyen					
peşin ödenen vergiler	1.482	3.261	832	9.846	16.593
Aidat ve katılım payı giderleri	1.470	994	364	573	496
Taşeronluk hizmetleri	797	858	312	701	715
Kamu proje maliyetleri	710	5.834	2.972	1.896	-
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	637	782	605	3.236	2.595
Proje kredileri komisyon gideri	394	10.365	6.595	-	-
Amortisman ve itfa payları	301	701	420	1.127	1.599
Mahkeme ve noter giderleri	309	233	108	334	588
Bakım ve Onarım giderleri	223	104	53	78	155
Sigorta giderleri	103	121	41	165	68
Haberleşme giderleri	82	157	72	158	119
Diğer	585	2.406	2.001	908	1.958
	173.877	396.962	96.750	408.814	365.632

Erdoğan Nas Badımcı Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Gözlemlendi

İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP,
1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Diğer faaliyet gelirleri					
İradi kaydedilen teminat gelirleri	27.403	367	61	370	9.935
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	16.039	4.746	2.556	378	140
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış gelirleri (net)	3.260	-	-	1.169	1.850
Karşılık iptalleri (net)	-	24.173	23.231	-	45.397
Sabit kıymet satış gelirleri	-	1.590	-	-	-
Diğer	5.809	3.792	9.866	3.479	11.792
	52.511	34.668	35.714	5.396	69.114
Diğer faaliyet giderleri					
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (net)	(29.733)	-	-	(43.206)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(7.345)	(3.056)	(925)	(191)	(2.339)
Vergi uzlaşması karşılığı (Dipnot 12)	(2.000)	-	-	-	-
Mahkeme masrafları	(457)	(4.683)	(62)	(113)	(859)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararları (net)	-	(14.976)	(22.504)	-	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı	-	(364)	-	(773)	(88)
KEY hesapları ödemeleri	-	-	-	(32.956)	(574.704)
Maddi duran varlık satış zararları	-	-	-	-	(3.509)
Diğer	(50)	(3.321)	(1.901)	(1.310)	(662)
	(39.585)	(26.400)	(25.392)	(78.549)	(582.161)

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Finansal gelirler					
Vadeli mevduat faiz gelirleri	9.604	16.769	6.635	56.129	74.918
Vadeli satışlar finansman gelirleri	3.396	5.778	3.692	10.943	9.167
Projelerden gecikme faiz gelirleri	537	15.525	12.416	18.401	9.453
Kur farkı geliri	1	184	141	47	218
Ters repo faiz gelirleri	-	4.388	3.088	3.440	30.765
Hazine bonusu faiz gelirleri	-	785	785	-	-
Menkul kıymet satış karları	-	74	25	2.330	42
Tahakkuk etmemiş faiz geliri, net	-	-	7.632	1.483	8.264
TOKİ'ye verilen kredi faiz gelirleri	-	-	-	4.426	2.109
	13.538	43.503	34.414	97.199	134.936

Başarın Mas Bağımsız Denetimi ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Taraftından Görüldü

İstanbul, Tarih

42

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Finansal giderler					
Hazine kredisi faiz giderleri(*)	(55.863)	(62.841)	(34.913)	(107.367)	-
Tahakkuk etmemiş faiz geliri ters çevrimi,(net)	(26.801)	(9.243)	-	-	-
Banka komisyon giderleri	(5.922)	(1.601)	(1.460)	(25.181)	(34)
Kur farkı giderleri	(60)	(176)	(155)	(354)	-
	(88.646)	(73.861)	(36.528)	(132.902)	(34)

(*) 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 karşılık ayırmıştır (Dipnot 12).

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

43

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Gözlemlendi
İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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 arttırmaktadırlar. 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 dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır. 5664 Sayılı Kanunla ilgili 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmeliğe istinaden bu tarih itibarıyla Şirket'in 64.910.043.216 adet hisse senedinden 39.570.773.451 adedinin KEY hak sahiplerine iade edilerek toplam hisse senedinin bu tarihten itibaren 25.339.269.765 adet olduğu göz önüne alınarak hesaplama yapılmıştır.

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	203.786.512	445.864.949	226.816.439	526.897.297	367.533.139
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	25.339.269.765	25.339.269.765	25.339.269.765	25.339.269.765	51.719.785.399
Müteakip dönemde şirket içi kaynaklardan yapılan ilaveler (Dipnot 28)	162.160.730.235	162.160.730.235	162.160.730.235	162.160.730.235	162.160.730.235
Düzeltilmiş toplam hisse sayısı	187.500.000.000	187.500.000.000	187.500.000.000	187.500.000.000	213.880.515.634
Hisse başına kar (tam TL)	0,0011	0,0024	0,0012	0,0028	0,0017

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Başkanlık Hisse Başına Kar Hesabı
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftan Görülür
İstanbul, Tarih: 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 bulunsa 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 30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
İlişkili taraflardan ticari alacaklar					
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*) 92.000		92.000	-	-	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 52		109	158	105	37
Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü -		-	56	-	-
	92.052	92.109	214	105	37

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

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

bağcıları Maaş Poliklinikleri ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftan Gözlemlendi
İstanbul, Tarih: 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
İlişkili taraflardan diğer alacaklar					
Emlak Paz.- Fideltus İnş.- Öztaş İnş. O.G.	-	3.637	-	-	-
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	2	2	240.147	2
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	363	-	-
	-	3.639	365	240.147	2

Şirket 2007 yılı içerisinde TOKİ'ye 300.000 TL kredi kullandırmıştır. Krediyeye ilişkin faiz piyasa faiz oranları kullanılarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2007 itibarıyla ilgili TL kredinin ağırlıklı faiz oranı %16.50, TOKİ'den olan alacak 2007 ve 2008 yılları içerisinde tahsil edilmiştir.

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
İlişkili taraflardan alınan avanslar					
Emlak Paz.- Fideltus İnş.- Öztaş İnş.O.G. (*)	64.732	64.732	57.242	14.345	-
	64.732	64.732	57.242	14.345	-

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

İlişkili taraflara ticari borçlar

Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	202	152	-	-
Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü	12	84	56	-	-
Emlak Paz.-Fideltus İnş.- Öztaş İnş O.G.	-	5	5	-	-
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	-	-	12.895
	12	291	213	-	12.895

İlişkili taraflara verilen avanslar

TOKİ (*)	400.000	-	-	-	-
----------	---------	---	---	---	---

(*) TOKİ'ye arsa alımları için verilen avans tutarıdır (Dipnot 14).

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

46

Denetim ve Hesap Denetimleri
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
İlişkili taraflardan alışlar					
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	61.400	61.400	931.040	915.441
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	16.468	16.468	-	-
	-	77.868	77.868	931.040	915.441

Şirket 2009 yılı içerisinde 61.400 TL arsa alımının tamamını, 2008 yılı içerisinde 948.387 TL tutarında arsa alımının 931.040 TL'lik kısmını, 2007 yılı içerisinde 915.441 TL tutarında arsa alımının tamamını hâkim sermayedarı TOKİ'den temin etmiştir.

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
İlişkili taraflara yapılan satışlar					
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	130.000	-	392.213	35.000
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	292	16.637	5.649	120.244	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	36	79	43	110	60
	328	146.716	5.692	512.567	35.060

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	-	5.338	2.932
Emlak Pazarlama, İnş. Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	3.064	398	-
	-	-	3.064	5.736	2.932

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

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	30 Haziran 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Üst yönetime sağlanan faydalar					
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	343	737	330	569	543

Başbakanlık Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Gözlemlendi
İstanbul, Tarih 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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.

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısası	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	156.631	233.027	51.538	181.489	-	-
Ticari borçlar	200.806	200.806	200.806	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	711.941	711.941	711.941	-	-	-
	1.069.378	1.145.774	964.285	181.489	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	1.154.000	1.498.118	-	-	923.476	574.642
Ticari borçlar	5.164	5.164	-	-	5.164	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.332	1.332	-	-	1.332	-
	1.160.496	1.504.614	-	-	929.972	574.642
	2.229.874	2.650.388	964.285	181.489	929.972	574.642

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

Başaran Mas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Görüldü **BÖZ**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

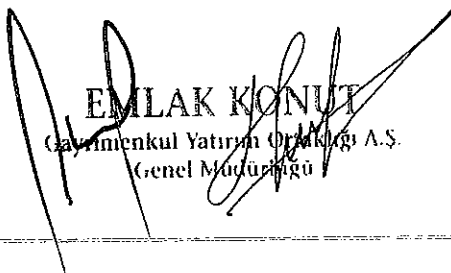
NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

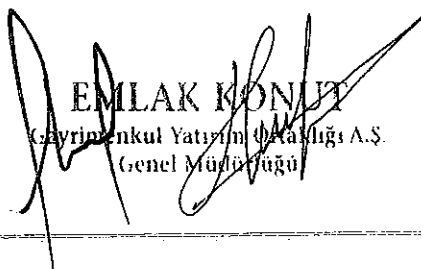
NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısası	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	132	132	132	-	-	-
Ticari borçlar	266.462	266.462	266.462	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	584.542	584.542	584.542	-	-	-
	851.136	851.136	851.136	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	376	376	-	-	376	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.042	1.042	-	-	1.042	-
	1.418	1.418	-	-	1.418	-
	852.554	852.554	851.136	-	1.418	-

31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısası	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	375.422	375.422	375.422	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	499.738	499.738	499.738	-	-	-
	875.160	875.160	875.160	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	90.391	90.391	-	-	90.391	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.247	1.247	-	-	1.247	-
	91.638	91.638	-	-	91.638	-
	966.798	966.798	875.160	-	91.638	-


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Gözlemlendi
İstanbul, Tarih: 10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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.

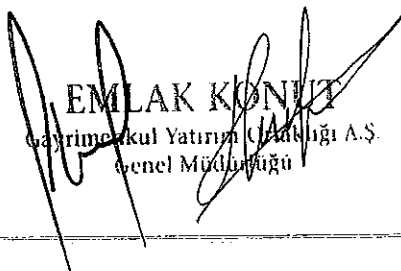
30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010 (%)	31 Aralık 2009 (%)	31 Aralık 2008 (%)	31 Aralık 2007 (%)	31 Aralık 2006 (%)
Dönen varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	5,93	7,51	13,33	16,56	15,80
Ticari alacaklar	-	4,62	3,84	4,35	4,56
Kısa vadeli yükümlülükler					
Finansal borçlar	8,69	9,00	10,64	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler					
Finansal borçlar	8,69	9,00	10,64	-	-

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Sabit faizli finansal araçlar					
Vadeli mevduatlar	189.455	269.390	62.870	740.823	557.383
Değişken faizli finansal araçlar					
Finansal borçlar	1.310.631	1.329.061	1.421.497	132	-

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 2,849 TL (31 Aralık 2009: 2,965 TL, 31 Aralık 2008: 5,760 TL, 31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır) artacak veya azalacaktır.


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

Başaran Mes. Başarılar ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Gözlemlendi **802**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008, 2007 ve 2006 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	189.455	-	-	7.531	196.986
Finansal yatırımlar	-	-	-	379.617	379.617
Ticari alacaklar	215.311	106.769	-	119.752	441.832
Diğer alacaklar	-	95.022	-	48.048	143.070
Stoklar	-	-	-	3.430.492	3.430.492
Diğer dönen varlıklar	147	-	-	452.931	453.078
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	8.481	8.481
Maddi varlıklar	-	-	-	5.382	5.382
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	78	78
Toplam varlıklar	404.913	201.791	-	4.452.312	5.059.016
Finansal borçlar	1.308.762	-	-	1.869	1.310.631
Ticari borçlar	1.394	2.184	4.444	197.948	205.970
Diğer borçlar	-	-	-	506.591	506.591
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	2.561	2.561
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	21.751	-	-	3.011.512	3.033.263
Toplam kaynaklar	1.331.907	2.184	4.444	3.720.481	5.059.016
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(926.994)	199.607	(4.444)	731.831	-

	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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Görüldü

İstanbul, Tarih

B22
10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

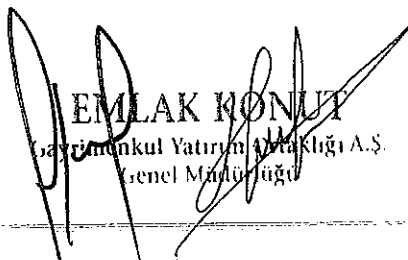
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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	-

	31 Aralık 2007				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	740.823	-	-	32.588	773.411
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-
Ticari alacaklar	71.456	47.207	-	41.439	160.102
Diğer alacaklar	-	11.479	-	240.462	251.941
Stoklar	-	-	-	2.536.597	2.536.597
Diğer dönen varlıklar	-	11.752	-	189	11.941
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	27.232	27.232
Maddi varlıklar	-	-	-	7.277	7.277
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	131	131
Toplam varlıklar	812.279	70.438	-	2.885.915	3.768.632
Finansal borçlar	-	-	-	132	132
Ticari borçlar	17.837	1.380	-	247.621	266.838
Diğer borçlar	-	-	-	1.783.968	1.783.968
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	1.261	1.261
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	9.159	-	-	1.707.274	1.716.433
Toplam kaynaklar	26.996	1.380	-	3.740.256	3.768.632
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	785.283	69.058	-	(854.341)	-


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

Beşaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Gözrldü **Bö2**
İstanbul, Tarih **10/10**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	31 Aralık 2006				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	557.383	-	-	9.746	567.129
Finansal yatırımlar	-	322.819	-	-	322.819
Ticari alacaklar	45.057	57.066	-	420	102.543
Diğer alacaklar	-	1.251	-	13.541	14.792
Stoklar	-	-	-	1.841.189	1.841.189
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	592	592
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	44.620	44.620
Maddi varlıklar	-	-	-	41.058	41.058
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	179	179
Toplam varlıklar	602.440	381.136	-	1.951.345	2.934.921
Finansal borçlar	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	40.408	101.061	-	324.344	465.813
Diğer borçlar	-	-	-	28.248	28.248
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	1.301	1.301
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	6.820	-	-	2.432.739	2.439.559
Toplam kaynaklar	47.228	101.061	-	2.786.632	2.934.921
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	555.212	280.075	-	(835.287)	-

Kredi riski açıklamaları

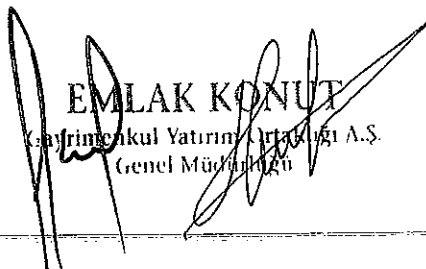
Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

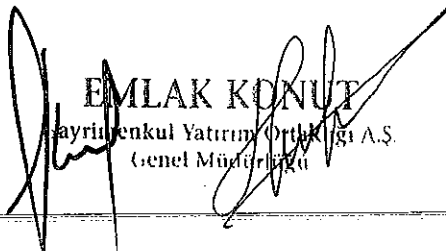
NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2010	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	92.052	349.780	196.986
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	92.052	349.780	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	92.052	349.780	196.986
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	92.052	349.780	-
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	-	1.792	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	(1.792)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer 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 kalınan 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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

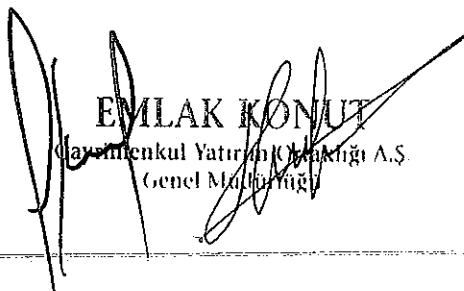
NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 geçmemiş 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 geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.794)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2007	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	105	159.997	773.411
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	105	159.997	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	105	159.997	773.411
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	105	159.997	-
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)	-	1.430	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.430)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

İstanbul Mas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Görüldü **802**
İstanbul, Tarih **10/10**

Başkanlık Makamına Saygıyla Tembihle
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Tarafından Görüldü B22
İstanbul, Tarih 10/11/20

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Döviz cinsinden varlıklar	-	-	-	-	39.951
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	1.319	1.330	1.067	1.383
Net yabancı para varlık pozisyonu	-	(1.319)	(1.330)	(1.067)	38.568

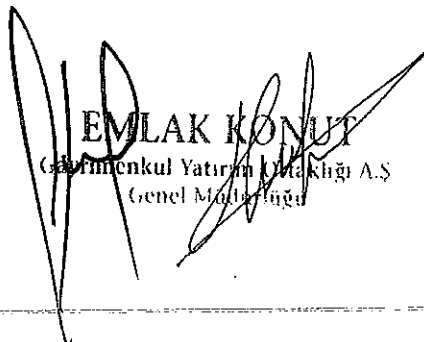
Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2006 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			-
Nakit ve nakit benzerleri	19.638	20.313	39.951
Toplam varlıklar	19.638	20.313	39.951
Uzun vadeli yabancı kaynaklar			-
Diğer borçlar	18	1.365	1.383
Toplam yükümlülükler	18	1.365	1.383
Net bilanço pozisyonu	19.620	18.948	38.568

Sermaye yönetimi

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

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


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Haziran 2010, 31 Aralık 2009, 2008 ve 2007 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/öz kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Toplam yükümlülükler	2.760.777	2.576.892	2.723.424	2.646.942	1.003.167
Hazır değerler	196.986	274.268	101.964	773.411	567.129
Net yükümlülük	2.563.791	2.302.624	2.621.460	1.873.531	436.038
Özkaynaklar	2.298.239	2.094.452	1.648.587	1.121.690	1.931.754
Yatırılan sermaye	253.393	253.393	253.393	253.393	649.100
Net yükümlülük/ öz kaynak oranı	1,12	1,10	1,59	1,67	0,23

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 satımına konu olmaktadır ve faiz indirimi enmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilmektedir.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Görüldü
İstanbul, Tarih

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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.

NOT 27 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve 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. İşin yapımı devam etmekte olup, KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilecektir. Bağımsız gayrimenkul değerleme firmalarınca 29 Aralık 2007 ve 14 Ekim 2008 tarihlerinde yapılan değerleme çalışmalarında projede değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. Proje ile alakalı yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 7)'de takip edilen 55.945 TL (31 Aralık 2009: 53.865 TL, 31 Aralık 2008: 30.709 TL, 31 Aralık 2007: 2.649 TL, 31 Aralık 2006: 169 TL) tutarında alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" (Dipnot 14)'de takip edilen 47.373 TL (31 Aralık 2009: 47.396 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" (Dipnot 14)'de takip edilen 70.472 TL (31 Aralık 2009: 70.614 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda gösterilmiştir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2010	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Alınan teminatlar	495.079	404.616	422.153	315.741	208.401
Alınan ipotekler	152.014	150.404	97.518	80.426	63.949
Diğer	1.136	1.196	1.156	1.144	1.141
	648.229	556.216	520.827	397.311	273.491

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

60

Bağcıoğlu İsmail Hakkı ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Tarafından Görüldü 862

İstanbul, Tarih

10/10

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1) 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 dağıtılmasına karar verilmiştir.
- 2) 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.
- 3) Şirket Dipnot 14'de belirtildiği üzere 250.000 TL'ye TOKİ ile satış sözleşmesi yaptığı Tuzla ve Halkalı arazileri ile ilgili olarak 27 Temmuz 2010 itibarıyla ödemeleri tamamlamıştır. Ancak bu finansal tabloların hazırlandığı tarih itibarıyla henüz tapu devirleri tamamlanmadığından ödenen bedel bu finansal tablolarda TOKİ'ye verilen avans olarak muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu arsalar 40.000 TL'lik kısmının tapu devri 11 Ağustos 2010, 210.000 TL'lik kısmının tapu devri 30 Eylül 2010 tarihinde tamamlanmıştır.
- 4) Şirket, "uzun vadeli arsa ve konut stokları"nda sınıflandırdığı İstanbul Ataşehir, İstanbul Kadıköy ve Kocaeli Tütcübaşı bölgelerinde yer alan 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla 20.972 TL maliyet bedelli 10 adet arsanın satışını 85.000 TL'ye gerçekleştirmiştir.
- 5) Şirket, 30 Haziran 2010'u izleyen müteakip dönemde aşağıda listelenen gelir paylaşımı işlerini ihale ederek, arsaları projelendirmiştir.
 - a) İstanbul Sultangazi Habipler bölgesindeki 351.665 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 1.325.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 32,00 Şirket payı gelir oranına denk gelen 424.000 TL+KDV asgari Şirket payı geliri üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici Ortak Girişim'e verilmiştir.
 - b) İstanbul Şişli Ayazağa bölgesindeki 540.000 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 3.251.100 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 37,01 Şirket payı gelir oranına denk gelen 1.203.232 TL+KDV asgari Şirket payı üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici Ortak Girişim'e verilmiştir.
 - c) İstanbul Avcılar Firüzköy bölgesindeki 70.606 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 350.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 30,00 Şirket payı gelir oranına denk gelen 105.000 TL+KDV asgari Şirket Payı üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici Ortak Girişim'e verilmiştir.
 - d) İstanbul Başakşehir Kayabaşı bölgesindeki 24.655 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 100.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 32,00 Şirket payı gelir oranına denk gelen 32.000 TL+KDV asgari Şirket payı üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici firmaya verilmiştir.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Genel Müdürlüğü)

Bağcıoğlu İktisadi Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Taraftından Gözlemlenmiştir
İstanbul, Tarih: 10/10

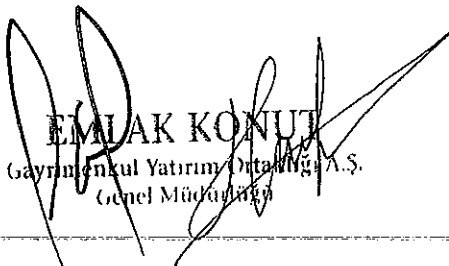
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2010 VE 2009 ARA HESAP, 1 OCAK - 31 ARALIK 2009, 2008 VE 2007 HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- e) İstanbul Ümraniye Site mahallesi bölgesindeki 16.131 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 164.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 37,50 Şirket payı gelir oranına denk gelen 61.500 TL+KDV asgari Şirket payı üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici Ortak Girişim'e verilmiştir.
- f) İstanbul Küçükçekmece Halkalı bölgesindeki 210.000 TL maliyet bedelli arsanın ASKGP işi olarak 880.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 30,00 Şirket payı gelir oranına denk gelen 264.000 TL+KDV asgari Şirket payı üzerinden ihale edilmiş, proje en yüksek teklifi veren yüklenici firmaya verilmiştir.
- g) İstanbul Gebze bölgesindeki 15.870 TL maliyet bedelli arsa üzerinde gerçekleştirilecek Gebze 1.Etap Emlak Konutları İnşaat İşİ Kamu İhale Kanunu hükümlerine göre 35.000 TL + KDV üzerinden yüklenici firmaya ihale edilmiştir.
- h) İstanbul Gebze bölgesindeki 23.883 TL maliyet bedelli arsa üzerinde gerçekleştirilecek Gebze 2.Etap Emlak Konutları İnşaat İşİ Kamu İhale Kanunu hükümlerine göre 52.199 TL + KDV üzerinden yüklenici firmaya ihale edilmiştir.

.....


EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

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

Taraftından Görüldü 202
İstanbul, Tarih 10/10