

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2012, 2011 ve 2010 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 ("Şirket") 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançolarını, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablolarını, özkaynak değişim tablolarını, nakit akım tablolarını ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na kabul edilen 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 denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, 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, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimlerimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

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

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşü Etkilemeyen, Dikkat Çekilmek İstenen Husus

5. Şirket'in 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri ve bu tarihlerde sona eren yıllar itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulunca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun hazırlanan finansal tabloları ile ilgili olarak daha önce sırasıyla 14 Mart 2013, 13 Mart 2012 ve 18 Şubat 2011 tarihlerinde olumlu denetim görüşleri verilmiştir. Şirket'in ikincil halka arzı sebebiyle ve bu kapsamda hazırlanacak olan izahnamenin kuralları çerçevesinde, Şirket'in 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihli finansal tablolarına ilgili yılları kapsayacak şekilde tekrar denetim görüşü verilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket'in aynı tarihli daha önce yayınlanan finansal tablolarında yer alan finansal durum ve finansal performanslarına herhangi bir etkisi olmayan, dipnotlarda bazı ilave açıklamalar içeren finansal tabloları hazırlanmış ve son üç yılı kapsayan denetim görüşü ile birlikte tekrar yayınlanmıştır.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 30 Nisan 2013

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇOLAR	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIM TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-63
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	24-25
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25-27
NOT 8 ARSA VE KONUT STOKLARI	28
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-31
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	31-32
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32-33
NOT 12 KARŞILIKLAR	33
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	34
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	36-38
NOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	39
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	39
NOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	40
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER	40
NOT 21 FİNANSAL GİDERLER	41
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	41
NOT 23 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	42
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42-44
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	45-55
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR	56
NOT 27 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	57-58
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	59-61
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	62-63

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar		3.499.241	3.138.317	3.325.355
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.146.520	773.831	1.733.442
Finansal yatırımlar	4	159.927	572.370	79.617
Ticari alacaklar	6	447.818	366.374	374.043
Diğer alacaklar	7	476.645	468.476	385.916
Arsa ve konut stokları	8	1.046.056	797.366	647.477
Diğer dönen varlıklar	14	222.275	159.900	104.860
Duran varlıklar		4.895.046	4.375.932	3.924.726
Ticari alacaklar	6	830.022	782.625	553.722
Diğer alacaklar	7	225	178	166
Arsa ve konut stokları	8	4.055.619	3.581.644	3.359.796
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	3.537	5.449	5.256
Maddi duran varlıklar	10	4.505	5.965	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	11	1.138	71	53
Toplam varlıklar		8.394.287	7.514.249	7.250.081

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler		3.420.117	2.782.854	2.417.422
Finansal borçlar	5	172.199	185.552	181.501
Ticari borçlar	6	527.444	316.320	636.933
Diğer borçlar	7	712.283	692.866	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.083	2.224	1.287
Borç karşılıkları	12	60.508	51.690	28.440
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.945.600	1.534.202	929.927
Uzun vadeli yükümlülükler		766.445	928.492	1.082.584
Finansal borçlar	5	754.000	914.000	1.074.000
Ticari borçlar	6	8.921	10.714	5.585
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.023	2.188	1.697
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	14	1.501	1.590	1.302
Özkaynaklar		4.207.725	3.802.903	3.750.075
Ödenmiş sermaye	15	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	15	426.989	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		171.440	149.199	113.882
Geçmiş yıllar karları		585.894	498.393	154.891
Net dönem karı		523.402	228.322	554.313
Toplam kaynaklar		8.394.287	7.514.249	7.250.081
Koşullu varlık ve yükümlülükler	27			

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER:				
ESAS FAALİYET GELİRİ				
Satış gelirleri (net)	16	1.004.577	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti (-)	16	(551.879)	(487.568)	(758.565)
Brüt kar		452.698	229.029	739.338
Genel yönetim giderleri (-)	17	(45.464)	(39.076)	(58.969)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(11.346)	(13.772)	(27.938)
Diğer faaliyet gelirleri	19	86.541	64.601	92.965
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(25.482)	(41.882)	(116.932)
Faaliyet karı		456.947	198.900	628.464
Finansal gelirler	20	147.128	170.638	47.461
Finansal giderler (-)	21	(80.673)	(141.216)	(121.612)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		523.402	228.322	554.313
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	22	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		523.402	228.322	554.313
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		523.402	228.322	554.313
Hisse başına kazanç (tam TL)	23	0,0021	0,0009	0,0029

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2010 itibarıyla bakiyeler		253.393	411.039	-	96.680	936.796	445.865	2.143.773
İç kaynaklardan sermaye artışı		1.621.607	(411.039)	-	-	(781.905)	(428.663)	-
Halka arz yoluyla sermaye artışı		625.000	-	426.989	-	-	-	1.051.989
Transferler		-	-	-	17.202	-	(17.202)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	554.313	554.313
31 Aralık 2010 itibarıyla bakiyeler		2.500.000	-	426.989	113.882	154.891	554.313	3.750.075
	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2011 itibarıyla bakiyeler		2.500.000	-	426.989	113.882	154.891	554.313	3.750.075
Transferler		-	-	-	35.317	518.996	(554.313)	-
Temettü ödemesi		-	-	-	-	(175.494)	-	(175.494)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	228.322	228.322
31 Aralık 2011 itibarıyla bakiyeler		2.500.000	-	426.989	149.199	498.393	228.322	3.802.903
	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2012 itibarıyla bakiyeler		2.500.000	-	426.989	149.199	498.393	228.322	3.802.903
Transferler		-	-	-	22.241	206.081	(228.322)	-
Temettü ödemesi		-	-	-	-	(118.580)	-	(118.580)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	523.402	523.402
31 Aralık 2012 itibarıyla bakiyeler		2.500.000	-	426.989	171.440	585.894	523.402	4.207.725

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı				
Toplam kapsamlı gelir		523.402	228.322	554.313
Düzeltilmeler:				
Faiz gelirleri	20	(96.636)	(88.264)	(23.607)
Faiz giderleri	21	79.472	107.154	104.932
Vadeli satışlar finansman gelirleri	20	(46.203)	(82.362)	(23.744)
Tahakkuk etmemiş finansman (gelir)/giderleri, net	20,21	(4.161)	32.111	7.407
Kullanılmayan izinler karşılık iptalleri, net	13	(141)	(937)	(405)
Kıdem tazminatı karşılık iptalleri, net	13	(63)	(502)	(465)
Maddi duran varlık amortismanları	9,10	489	395	433
Maddi olmayan duran varlık itfa payları	11	127	26	31
Maddi duran varlık satış karları		(741)	-	-
Karşılık giderleri	12	8.818	23.250	21.188
Karşılık iptalleri	12	-	-	(5.154)
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	6	-	(41)	(13)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık giderleri/(iptalleri), net	9	67	(193)	2.414
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları		(1.945)	-	(6.984)
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri	8	11.472	17.681	90.609
Stoklar değer düşüklüğü karşılık iptalleri	8	(34.532)	(67.722)	(37.190)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		439.425	168.918	683.765
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler				
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		(699.605)	(321.696)	(739.439)
Proje mevduatlarındaki değişim		(179.466)	(114.233)	(92.606)
Ticari alacaklardaki değişim		(78.411)	(170.955)	(529.010)
Ticari borçlardaki değişim		209.331	(55.484)	218.518
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		6.893	(7.005)	90.216
İlişkili taraflara borçlardaki değişim		(2.268)	(260.610)	333.666
Diğer alacaklardaki değişim		(15.175)	(75.554)	(56.339)
Diğer borçlardaki değişim		19.417	53.532	98.924
Diğer varlıklardaki değişim		(69.408)	(46.693)	(44.385)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		431.216	601.407	397.515
Ödenen kıdem tazminatı		(102)	(11)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		61.847	(228.384)	360.825
Maddi duran varlık alımları	10	(1.169)	(657)	(739)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		2.881	30	-
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	(1.194)	(44)	(29)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	9	(12)	-	(3.397)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		3.802	-	19.079
Finansal varlık alımları		(883.386)	(1.300.280)	(409.607)
Finansal varlık geri dönüşleri		1.295.829	807.527	570.445
Alınan faizler		104.804	85.382	16.041
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		521.555	(408.042)	191.793
Ödenen faizler		(93.176)	(102.893)	(83.641)
Finansal borçlardaki artış		351	-	-
Finansal borçlardaki azalış		(160.000)	(160.210)	(94.851)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		15.797	141.386	1.271.037
KEY hak sahiplerine ödemeler		(33.436)	(134.742)	(1.338.150)
Temettü ödemesi		(118.580)	(175.494)	-
Halka arz kaynaklı nakit artışı		-	-	1.051.989
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(389.044)	(431.953)	806.384
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		194.358	(1.068.379)	1.359.002
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	470.291	1.538.670	179.668
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	664.649	470.291	1.538.670

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 14 Mart 2013 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") (Kasım 2011'de TMSK kapatılmış ve görevleri Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'na devredilmiştir) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politika ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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

Şirket, 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarının hazırlanmasında 14 Mart 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile 13 Mart 2012 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihli finansal tablolarında aşağıda detaylandırılan sınıflandırmaları yapmıştır:

- 14 Mart 2013 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2012 tarihli mali tablolarda kısa vadeli olarak değerlendirilen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bazı arsa stoklarının uzun vadeli oldukları değerlendirilmiştir. 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu finansal tablolarda bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflama yapılarak kısa vadeli arsa ve konut stokları 549.415 TL tutarında azaltılmış, uzun vadeli arsa ve konut stokları ise aynı tutarda artırılmıştır.
- 14 Mart 2013'de yayınlanan mali tablolarda tahakkuk etmemiş finansman gelir ve giderleri brüt olarak sunulmuşken 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu finansal tablolarda netleştirilerek sunulmuştur. 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflandırılarak finansal gelirler ve finansal giderler hesapları sırasıyla 35.944 TL ve 7.994 TL tutarında azalmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- 13 Mart 2012 tarihinde yayınlanan 31 Aralık 2011'in karşılaştırmalı 31 Aralık 2010 finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılık iptalleri ve değer düşüklüğü karşılık giderleri netleştirilerek sunulmuşken 30 Nisan 2013 tarihli bu finansal tablolarda netleştirme yapılmadan ayrı ayrı sunulmuştur. 31 Aralık 2010 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflandırılarak diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesapları 31.179 TL tutarında artmıştır.

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket, UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS'lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS'ye uygun finansal tablo yayınlacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.

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

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir. Bu standart bir grup tarafından konsolide edilen şirketleri etkileyebilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Erken uygulamaya izin vermektedir.
- UFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır: müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.
- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır. Konsolide yapısı olmayan işletmeler için değişiklik karşılaştırmalı mali tablo sunumunu UFRS 12'nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacıyla taşımaktadır.
- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS’lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UMS 1, UMS 16, UMS 32 ve UMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 9 “Finansal Araçlar”: ”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir. UMS 39’da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, UFRS 12 ve UMS 27, “İştiraklerdeki Yatırımlar” (değişiklik), 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik ile birçok fon ve fon nitelikli şirketin iştirakleri konsolidasyondan hariç tutulacak, bunun yerine, bu iştirakleri makul değişiklikleri gelir tablosuna yansıtılmak suretiyle izlenecektir. Değişiklik iştiraklerdeki yatırımlar tanımlamasına giren şirketler için istisna getirmektedir. UFRS 12’ye de iştiraklerdeki yatırımlara ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.

Yukarıdaki standart ve yorumların Şirket’in finansal tablolarında önemli etkileri olmamakla beraber “UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardının 2013 yılında yürürlüğe girmesiyle beraber aktüeryal gelir/giderler özkaynaklar altında muhasebeleştirilmeye başlanacak ve buna uygun olarak geçmiş dönemlerinde düzeltilmesi gerekecektir (Dipnot 13).

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile 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. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları devlet tahvilleri, hazine bonoları, banka bonoları ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Devlet tahvilleri, hazine bonoları ve banka bonoları, Konut Edindirme Yardımı (“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 Devlet İç Borçlanma Senedi (“DİBS”)’nin belirli bir kısmını erken itfa edebilmektedir. Bu özel tertip tahviller muhasebesel bir uyumsuzluğa sebebiyet vermemek için ilişkili olduğu borçta olduğu gibi gerçeğe uygun değerini yansıtan nominal değeri üzerinde taşınmaktadır.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa 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 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 3.033 TL 98 kuruş ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2011: 2.731 TL 85 kuruş).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.129 TL 25 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2012: 2.917 TL 27 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Finansal borçlar

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Arsa ve konut stokları

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

1. Projelendirilmemiş arsalar;

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

2. Kamu İhale Kanunu (“KİK”) çerçevesinde projelendirilen arsalar

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

KİK çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve satışı gerçekleşmemiş konutlar ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış 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 ayırımını projelendirilmemiş arsalar uzun vade, tamamlanmış konut ve ticari üniteler kısa vadede olmak üzere, ASKGP ve KİK ile projelendirilen arsalar için projelerin imalat bitim tarihlerine göre yapmaktadır.

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

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi 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, cihaz ve demirbaşlar	4-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gelirin kaydedilmesi

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

1. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

2. Arsa satışları

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

3. KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

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

4. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

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

6. Faiz

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

Faiz gelir ve gideri

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

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

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

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

Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	7	1	9
Banka			
- Vadesiz mevduat	57.007	33.062	84.321
- Vadeli mevduat	1.089.506	740.768	1.649.112
	1.146.520	773.831	1.733.442

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Vadesiz	57.014	33.063	84.330
1 aya kadar	1.089.506	740.768	1.649.112
	1.146.520	773.831	1.733.442

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Avro	-	-	39
Sterlin	-	3	2
	-	3	41

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Aralık 2012 (%)	31 Aralık 2011 (%)	31 Aralık 2010 (%)
	5,84	6,81	5,35

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Nakit ve nakit benzerleri	1.146.520	773.831	1.733.442
Eksi: Faiz tahakkukları	(1.707)	(2.842)	(8.307)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(480.164)	(300.698)	(186.465)
	664.649	470.291	1.538.670

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal yatırımlar			
Hazine bonusu	124.829	522.753	-
Yatırım fonları	-	5.000	-
Banka bonoları	481	-	-
	125.310	527.753	-
Özel tertip devlet tahvili (*)	34.617	44.617	79.617
	159.927	572.370	79.617

(*) 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 tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi (“DİBS”) almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS’in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sırasıyla 34.617 TL, 44.617 TL, 79.617 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS’ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli finansal borçlar			
Kısa vadeli banka kredileri	351	-	210
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	171.848	185.552	181.291
	172.199	185.552	181.501
Uzun vadeli finansal borçlar			
Uzun vadeli krediler	754.000	914.000	1.074.000
	754.000	914.000	1.074.000

Şirket’e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008’de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 TL tutarında, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli, 10 Ekim 2009 tarihine kadar geri ödemesiz kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilmiş iskontolu DİBS’ler bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %7,21 (31 Aralık 2011: %7,70, 31 Aralık 2010: %7,79)’dir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
2012	-	-	160.000
2013	-	160.000	160.000
2014	160.000	160.000	160.000
2015	160.000	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000	434.000
	754.000	914.000	1.074.000

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
3 aydan kısa	52.199	65.552	61.501
3 - 12 ay arası	120.000	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	754.000	914.000	1.074.000
	926.199	1.099.552	1.255.501

Değişken faizli olan uzun vadeli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı öngörülmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli ticari alacaklar			
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	175.507	139.478	69.270
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	150.918	109.207	85.673
Arsa satışlarından alacaklar	89.129	105.260	122.945
Alacak senetleri	32.512	13.818	95.358
Kiracılardan alacaklar	1.654	1.351	937
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	67	1	14
Diğer	382	382	538
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(2.351)	(3.123)	(692)
	447.818	366.374	374.043
Şüpheli ticari alacaklar	1.740	1.740	1.781
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.740)	(1.740)	(1.781)
	447.818	366.374	374.043
Uzun vadeli ticari alacaklar			
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	719.999	614.668	318.200
Arsa satışlarından alacaklar	143.609	204.932	242.810
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(33.586)	(36.975)	(7.288)
	830.022	782.625	553.722
31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:			
	2012	2011	2010
1 Ocak	1.740	1.781	1.794
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	-	-
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	-	(41)	(13)
31 Aralık	1.740	1.740	1.781

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli ticari borçlar			
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	500.582	297.775	369.706
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	22.021	13.044	3.797
Ticari borçlar	4.841	5.501	3.430
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	-	-	260.000
	527.444	316.320	636.933

(*) 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).

Uzun vadeli ticari borçlar

Arsa alım borçları	-	4.445	4.444
Diğer	8.921	6.269	1.141
	8.921	10.714	5.585

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli diğer alacaklar			
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	374.197	369.517	289.942
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	95.982	86.411	90.445
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	5.577	12.536	5.518
Resmi dairelerden alacaklar	866	6	5
Diğer	23	6	6
	476.645	468.476	385.916

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 59.601 TL (31 Aralık 2011: 57.453 TL, 31 Aralık 2010: 57.070 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 27).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Uzun vadeli diğer alacaklar			
Verilen depozito ve teminatlar	225	178	166
	225	178	166
Kısa vadeli diğer borçlar			
KEY hak sahiplerine borçlar	411.270	428.909	422.265
Gelecek aylara ait gelirler (**)	190.796	152.266	52.718
Yüklenicilere borçlar (*)	93.635	105.655	99.331
Ödenecek vergi ve fonlar	10.570	1.570	60.186
Diğer	6.012	4.466	4.834
	712.283	692.866	639.334

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 27) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2011: 88.752 TL, 31 Aralık 2010: 88.949 TL).

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

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	369.517	5.225	(545)	374.197
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	44.617	-	(10.000)	34.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	10.572	(22.891)	2.456
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	428.909			411.270
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(428.909)			(411.270)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	1 Ocak 2011	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	289.942	105.900	(26.325)	369.517
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	79.617	-	(35.000)	44.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	52.706	35.486	(73.417)	14.775
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	422.265			428.909
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(422.265)			(428.909)
	1 Ocak 2010	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	234.920	788.890	(733.868)	289.942
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	220.445	429.617	(570.445)	79.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	34.013	52.530	(33.837)	52.706
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	489.378			422.265
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(489.378)			(422.265)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli stoklar			
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	570.579	442.678	249.164
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	65.059	117.322	361.711
<i>Maliyet</i>	<i>67.049</i>	<i>117.704</i>	<i>368.117</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(1.990)</i>	<i>(382)</i>	<i>(6.406)</i>
KİK ile projelendirilmiş arsalar	407.553	236.007	34.530
İnşaatı devam eden diğer projeler	2.865	1.359	2.072
	1.046.056	797.366	647.477
Uzun vadeli stoklar			
Arsalar	2.363.489	1.598.445	1.170.420
<i>Maliyet</i>	<i>2.405.134</i>	<i>1.664.758</i>	<i>1.280.750</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(41.645)</i>	<i>(66.313)</i>	<i>(110.330)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.686.730	1.836.135	2.025.312
KİK ile projelendirilmiş arsalar	-	147.064	164.064
İnşaatı devam eden diğer projeler	5.400	-	-
	4.055.619	3.581.644	3.359.796

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerlendirme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m2 değerlerinden oluşmaktadır.

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

	2012	2011	2010
1 Ocak	66.695	116.736	63.317
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	11.472	17.681	90.609
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(185)	(22.054)	(5.488)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(34.347)	(45.668)	(31.702)
31 Aralık	43.635	66.695	116.736

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2012
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası (*)	2.035	-	-	(2.035)	-	-
Çorlu Kazimiye arsa (**)	761	-	-	-	(761)	-
Gebze Güzeller arsa	217	-	12	-	-	229
İstanbul Ümraniye arsa	2.436	-	-	-	-	2.436
Avcılar arsa (***)	-	(67)	-	-	847	780
Selimpaşa ticari ünite	-	-	-	-	92	92
	5.449	(67)	12	(2.035)	178	3.537

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

(*) İzmir Karşıyaka Yüzme havuz arsası 30 Nisan 2012 tarihinde 3.980 TL'ye satılmıştır.

(**) Çorlu Kazimiye arsasının kira sözleşmesinin sona ermesini müteakip üzerinde proje geliştirme maksadı olması sebebiyle stoklara transfer edilmiştir.

(***) Avcılar arsası 30 Nisan 2012 tarihi itibarıyla kiraya verilmeye başlanmış olup stoklardan transfer edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2010	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Cari yıl amortisman	31 Aralık 2010
Küçükbakkalköy ticari üniteler	8.348	(523)	-	(7.737)	(88)	-
İzmir K.yaka Yüzme havuz arsası	3.750	-	-	-	-	3.750
Küçükbakkalköy ofis üniteleri	2.970	-	-	(2.911)	(59)	-
Kocaeli-Gebze sosyal tesis arsası	1.088	-	-	(1.062)	(26)	-
Çorlu Konut ve işyerleri	385	-	-	(371)	(14)	-
Marmara Ereğlisi	14	-	-	(14)	-	-
Çorlu Kazimiye arsa	-	-	761	-	-	761
Gebze Güzeller arsa	-	-	200	-	-	200
İstanbul Ümraniye arsa	-	(1.891)	2.436	-	-	545
	16.555	(2.414)	3.397	(12.095)	(187)	5.256

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2011: Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 31 Aralık 2010: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.), şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İstanbul Ümraniye arsa	6.353	6.353	545
Çorlu Kazimiye arsa	3.170	3.093	2.495
Avcılar arsa	780	-	3.915
Gebze Güzeller arsa	230	217	201
Selimpaşa ticari üniteler	100	-	-
Karşıyaka Yüzme havuzu arsası	-	2.200	-
	10.633	11.863	7.156

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2012	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2012	4.753	413	799	5.965
İlaveler	-	-	1.169	1.169
Çıkışlar, (net) (-)	(2.140)	-	-	(2.140)
Amortisman gideri (-)	(79)	(93)	(317)	(489)
Net defter değeri	2.534	320	1.651	4.505
Maliyet	3.242	587	3.798	7.627
Birikmiş amortisman (-)	(708)	(267)	(2.147)	(3.122)
Net defter değeri	2.534	320	1.651	4.505

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2012	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2012	46	25	71
İlaveler	696	498	1.194
Amortisman gideri (-)	(69)	(58)	(127)
Net defter değeri	673	465	1.138
Maliyet	939	727	1.666
Birikmiş amortisman (-)	(266)	(262)	(528)
Net defter değeri	673	465	1.138

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Borç karşılıkları			
Dava karşılıkları	60.508	51.690	28.440
	60.508	51.690	28.440

31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2012	2011	2010
1 Ocak	51.690	28.440	12.406
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	8.818	23.250	21.188
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	-	(5.154)
31 Aralık	60.508	51.690	28.440

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli karşılıklar			
Kullanılmamış izinler karşılığı	2.083	2.224	1.287
	2.083	2.224	1.287

Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	2.023	2.188	1.697
	2.023	2.188	1.697

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İskonto oranı (%)	2,50	4,50	4,66
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	6,33	6,85	6,96

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:

	2012	2011	2010
1 Ocak	2.188	1.697	1.232
Hizmet maliyeti	(265)	365	600
Faiz maliyeti	102	76	79
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(102)	(11)	-
Aktüeryal gider	100	61	(214)
31 Aralık	2.023	2.188	1.697

Şirket 2012 yılında Devlet'in Sosyal Güvenlik sistemine belirli oranda katılım için 2.332 TL (2011 yılı: 1.765 TL, 2010 yılı: 1.058 TL) Sosyal Sigorta İşveren payı ödemiştir. Aylık bazda yapılan bazı ödemeler ilgili dönemde giderleştirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer dönen varlıklar			
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları (*)	91.652	66.368	88.150
Vergi dairesinden alacaklar (**)	44.134	10.852	-
Gelir tahakkukları	30.224	55.829	16.428
Devreden KDV	21.617	15.921	-
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (***)	25.533	-	-
Verilen avanslar	8.655	10.687	-
Gelecek aylara ait giderler	416	218	281
Diğer	44	25	1
	222.275	159.900	104.860

(*) 47.380 TL (31 Aralık 2011: 47.380 TL, 31 Aralık 2010: 47.380 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hak ediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 27).

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

(***) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 31 Aralık 2012 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer kısa vadeli yükümlülükler			
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.243.094	813.357	288.331
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	402.250	448.699	471.154
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	166.472	161.619	59.298
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	71.079	73.347	73.957
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.172	37.180	37.187
Damga vergisi borçları	25.533	-	-
	1.945.600	1.534.202	929.927

(*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır.

(**) Şirket, ASKGP projelerinin bazılarında yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce TSG'den şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 27).

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer uzun vadeli yükümlülükler			
Alınan diğer avanslar	1.501	1.590	1.302
	1.501	1.590	1.302

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2011: 2.500.000 TL, 31 Aralık 2010: 2.500.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2011: 250.000.000.000, 31 Aralık 2010: 250.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Pay %	TL	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık						
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000	25,00	625.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167	0,01	167
Diğer	0,00	2	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	2.500.000	100,00	2.500.000

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 hissedenden, 39.570.764.123 adedi nakdi ödeme tercih edilerek sermayeden düşülmüştür. 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket sermayesi olarak yazılan 253.393 TL, 8 Nisan 2010 tarihi itibarıyla nihai ulaşılan sermaye rakamı dikkate alınarak düzeltilerek ulaşılmıştır. 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun'un yayımlandığı 30 Mayıs 2007 tarihinde 31 Aralık 2007 tarihli sermaye hariç diğer özkaynak kalemlerinden kanunda zikredilen %60,97 oranında KEY hak sahibi payı düşülerek 1.177.597 TL KEY hak sahiplerine borçlar hesabına alınmıştır. Bu tutar Şirket'in KEY hak sahiplerine olan finansal yükümlülüğünü ifade etmektedir ve talep edildiğinde ödenecek niteliktedir. Belirlenen tutarlardaki geri ödemelerin sonuçlanmasına kadar, kapsamlı gelir tablosundan KEY hak sahiplerine ödenebilir pay toplam yükümlülüğe eklenmiştir. 2007 yılı için kapsamlı gelir tablosundan yükümlülüğe ilave edilen tutar 574.704 TL'dir. KEY hak sahiplerinin 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren kar dağıtımına hak kazanamayacağını ilanına kadar geçen sürede ilave 32.956 TL tutar tahakkuk etmiş ve kapsamlı gelir tablosundan düşülmüştür. Böylece KEY sahiplerine olan borçlar hesabında 2000 ve 2001 yıllarında kar dağıtımından kaynaklanan borçlarla beraber 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 1.781.329 TL rakamına ulaşılmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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.

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin tutarı 171.440 TL'dir (31 Aralık 2011: 149.199 TL, 31 Aralık 2010: 113.882 TL). Bu tutarın tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış 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.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar payı dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli 02/51 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince; halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesine ilişkin olarak, payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine; bu kapsamda, kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV, No: 27 sayılı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

SPK yukarıda verilen kararlar sonrasında, asgari dağıtımını zorunlu kılan herhangi başka bir karar almamıştır.

NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2012	2011	2010
Satış gelirleri			
Arsa satışları	739.565	450.000	1.227.089
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>			
<i>arsaların satışları</i>	727.790	349.989	504.019
<i>Arsa satışları</i>	11.775	100.011	723.070
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	267.505	289.719	284.863
Kira gelirleri	815	528	904
	1.007.885	740.247	1.512.856
Satış iadeleri	(3.254)	(23.608)	(4.552)
Satış iskontoları	(54)	(42)	(10.401)
Net satış gelirleri	1.004.577	716.597	1.497.903
Satışların maliyeti			
Arsa maliyetleri	(359.642)	(228.101)	(518.430)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>			
<i>arsaların maliyetleri</i>	(355.042)	(167.334)	(203.667)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(4.600)	(60.767)	(314.763)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(191.573)	(258.306)	(238.666)
Diğer	(664)	(1.161)	(1.469)
	(551.879)	(487.568)	(758.565)
Brüt Kar	452.698	229.029	739.338

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	2012	2011	2010
Genel yönetim giderleri			
Personel giderleri	17.169	14.819	11.267
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	11.180	1.195	7.334
Vergi, resim ve harçlar	10.205	14.936	24.819
Aidat ve katılım payı giderleri	2.121	3.451	3.338
Taşeronluk hizmetleri	1.299	1.043	1.391
Mahkeme ve noter giderleri	853	892	412
Amortisman ve itfa payları	616	421	277
Sigorta giderleri	561	479	264
Haberleşme giderleri	258	270	211
Reklam giderleri	98	10	4.094
Bakım ve onarım giderleri	88	292	500
Diğer	1.016	1.268	5.062
	45.464	39.076	58.969

Pazarlama satış giderleri

Reklam giderleri	7.436	7.491	25.156
Personel giderleri	2.624	1.993	1.607
Diğer	1.286	4.288	1.175
	11.346	13.772	27.938

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2012	2011	2010
Satılan arsa maliyeti	359.642	228.101	519.319
Satılan konut ve ticari ünite maliyeti	191.573	258.306	238.666
Personel giderleri	19.793	16.812	12.874
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	11.180	1.195	7.334
Vergi, resim ve harçlar	10.208	14.938	25.618
Reklam giderleri	7.534	7.501	29.250
Aidat ve katılım payı giderleri	2.121	3.451	3.338
Taşeronluk hizmetleri	1.299	1.043	1.391
Mahkeme ve noter giderleri	853	892	412
Amortisman ve itfa payları	616	421	464
Sigorta giderleri	561	479	264
Haberleşme giderleri	258	270	211
Diğer	3.051	7.007	6.331
	608.689	540.416	845.472

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	2012	2011	2010
Diğer faaliyet gelirleri			
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	34.347	45.668	31.702
Vergi dairesinden stopaj gelirleri	32.601	-	-
İrad kaydedilen teminat gelirleri	9.381	138	27.403
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	1.945	-	6.984
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	1.390	1.445	16.509
Devir komisyon gelirleri	1.283	831	462
Sigorta gelirleri	770	381	52
Sabit kıymet satış karı	741	-	-
İhale şartname satış gelirleri	363	46	357
Tapu Müdürlüklerinden alınan harç iadeleri	-	11.769	-
İptal edilen dava karşılıkları	-	-	5.154
Diğer	3.720	4.323	4.342
	86.541	64.601	92.965

Diğer faaliyet giderleri

Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 8)	(11.472)	(17.681)	(90.609)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(8.818)	(23.250)	(21.188)
Mahkeme masrafları	(2.035)	(570)	(4.953)
Vade farkı iptalleri	(471)	-	-
Diğer	(2.686)	(381)	(182)
	(25.482)	(41.882)	(116.932)

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER

	2012	2011	2010
Finansal gelirler			
Vadeli satışlar finansman gelirleri	46.203	82.362	23.744
Vadeli mevduat faiz gelirleri	41.631	66.877	22.385
Projelerden gecikme faiz gelirleri	22.441	5.981	1.222
Hazine bonusu faiz gelirleri	22.378	10.501	-
Ters repo faiz gelirleri	10.186	4.905	-
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	4.161	-	-
Kur farkı geliri	128	12	110
	147.128	170.638	47.461

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER

	2012	2011	2010
Finansal giderler			
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(79.472)	(107.154)	(104.932)
Banka komisyon giderleri	(1.163)	(1.647)	(9.131)
Kur farkı giderleri	(38)	(304)	(142)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	(32.111)	(7.407)
	(80.673)	(141.216)	(121.612)

(*) 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile 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.

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

	2012	2011	2010
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	523.401.956	228.321.681	554.312.184
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	250.000.000.000	250.000.000.000	192.708.333.333
Hisse başına kar (tam TL)	0,0021	0,0009	0,0029

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
2. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.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 açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket’in 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 işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 5 ve 7’de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları’nda tutmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla devlet bankalarında 1.089.506 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2011: 739.834 TL, 31 Aralık 2010: 1.647.178 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 2012 senesinde 41.631 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (2011: 66.817 TL, 2010: 22.374 TL). Şirket’in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3’te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan ticari alacaklar			
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	67	1	1
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	13
	67	1	14

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan diğer alacaklar			
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	7.000	-
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.537	5.446	5.443
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	40	90	75
	5.577	12.536	5.518

İlişkili taraflardan alınan avanslar			
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	6.347	8.615	9.225
	71.079	73.347	73.957

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara ticari borçlar			
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	260.000
	-	-	260.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2012	2011	2010
İlişkili taraflardan alımlar			
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	884.410	534.243	1.076.861
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş Ortak Girişimi	-	-	78
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	187
	884.410	534.243	1.077.126

Şirket 2012 yılı içerisinde 887.442 TL arsa alımının 884.410 TL'lik kısmını, 2011 yılı içerisinde 534.243 TL arsa alımının tamamını, 2010 yılı içerisinde 1.076.861 TL'lik kısmını hâkim sermayedarı TOKİ'den temin etmiştir.

	2012	2011	2010
İlişkili taraflara yapılan satışlar			
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	791	-	80.210
Emlak Pazarlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	161	40	-
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş Ortak Girişimi	-	-	293
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	50
	952	40	80.553

	2012	2011	2010
İlişkili taraflara olan faiz giderleri			
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	5.491	5.491
	-	5.491	5.491

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

	2012	2011	2010
Üst yönetime sağlanan faydalar			
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.219	836	762
	1.219	836	762

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

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

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

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

31 Aralık 2012 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	172.199	225.947	53.293	172.654	-	-
Ticari borçlar	527.444	527.444	527.444	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.945.600	1.945.600	1.945.600	-	-	-
	2.645.243	2.698.991	2.526.337	172.654	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	754.000	898.543	-	-	898.543	-
Ticari borçlar	8.921	8.921	-	-	8.921	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.501	1.501	-	-	1.501	-
	764.422	908.965	-	-	908.965	-
	3.409.665	3.607.956	2.526.337	172.654	908.965	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Faiz oranı riski

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

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

31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012 (%)	31 Aralık 2011 (%)	31 Aralık 2010 (%)
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5,84	6,81	5,35
Ticari alacaklar	6,73	7,75	6,43
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	8,44	8,76	8,29
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	8,44	8,76	8,29

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sabit faizli finansal araçlar			
Vadeli mevduatlar	1.089.506	740.768	1.649.112
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal borçlar	926.199	1.099.552	1.255.501

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 1.780 TL (31 Aralık 2011: 2.119 TL, 31 Aralık 2010: 2.265 TL) artacak veya azalacaktı.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012			Faizsiz	Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun		
Nakit ve nakit benzerleri	1.089.506	-	-	57.014	1.146.520
Finansal yatırımlar	124.829	-	-	35.098	159.927
Ticari alacaklar	296.900	830.022	-	150.918	1.277.840
Diğer alacaklar	-	101.559	-	375.311	476.870
Stoklar	-	-	-	5.101.675	5.101.675
Diğer dönen varlıklar	416	-	-	221.859	222.275
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	3.537	3.537
Maddi varlıklar	-	-	-	4.505	4.505
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	1.138	1.138
Toplam varlıklar	1.511.651	931.581	-	5.951.055	8.394.287
Finansal borçlar	172.199	-	754.000	-	926.199
Ticari borçlar	-	4.841	-	531.524	536.365
Diğer borçlar	-	-	-	712.283	712.283
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	4.106	4.106
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	60.508	-	-	6.154.826	6.215.334
Toplam kaynaklar	232.707	4.841	754.000	7.402.739	8.394.287
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.278.944	926.740	(754.000)	(1.451.684)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2011				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	740.768	-	-	33.063	773.831
Finansal yatırımlar	527.753	-	-	44.617	572.370
Ticari alacaklar	257.167	782.625	-	109.207	1.148.999
Diğer alacaklar	-	98.947	-	369.707	468.654
Stoklar	-	-	-	4.379.010	4.379.010
Diğer dönen varlıklar	218	-	-	159.682	159.900
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	5.449	5.449
Maddi varlıklar	-	-	-	5.965	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	71	71
Toplam varlıklar	1.525.906	881.572	-	5.106.771	7.514.249
Finansal borçlar	185.552	-	914.000	-	1.099.552
Ticari borçlar	-	5.501	-	321.533	327.034
Diğer borçlar	-	-	-	692.866	692.866
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	4.412	4.412
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	51.690	-	-	5.338.695	5.390.385
Toplam kaynaklar	237.242	5.501	914.000	6.357.506	7.514.249
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.288.664	876.071	(914.000)	(1.250.735)	-
	31 Aralık 2010				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	1.649.112	-	-	84.330	1.733.442
Finansal yatırımlar	-	-	-	79.617	79.617
Ticari alacaklar	288.370	553.722	-	85.673	927.765
Diğer alacaklar	-	95.963	-	290.119	386.082
Stoklar	-	-	-	4.007.273	4.007.273
Diğer dönen varlıklar	282	-	-	104.578	104.860
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	5.256	5.256
Maddi varlıklar	-	-	-	5.733	5.733
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	53	53
Toplam varlıklar	1.937.764	649.685	-	4.662.632	7.250.081
Finansal borçlar	181.291	-	1.074.000	210	1.255.501
Ticari borçlar	3.797	3.430	-	635.291	642.518
Diğer borçlar	-	-	-	639.334	639.334
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	2.984	2.984
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	28.440	-	-	4.681.304	4.709.744
Toplam kaynaklar	213.528	3.430	1.074.000	5.959.123	7.250.081
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.724.236	646.255	(1.074.000)	(1.296.491)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski açıklamaları

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 December 2012	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	67	1.313.710	5.577	97.096	1.146.520
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	67	1.313.328	5.577	97.075	1.146.520
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	67	1.313.328	5.577	97.075	1.146.520
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	67	1.313.328	5.577	97.075	1.146.520
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	382	-	21	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.740	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.740)	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 December 2011	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	1	1.189.096	12.536	86.601	773.831
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.188.714	12.536	86.595	773.831
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1	1.188.714	12.536	86.595	773.831
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	1	1.188.714	12.536	86.595	773.831
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	382	-	6	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.740	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.740)	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 December 2010	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	14	935.731	5.518	90.622	1.733.442
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14	935.193	5.518	90.616	1.733.442
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14	935.193	5.518	90.616	1.733.442
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14	935.193	5.518	90.616	1.733.442
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	538	-	6	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.781	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.781)	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Döviz kuru riski

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

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Döviz cinsinden varlıklar	-	3	41
Döviz cinsinden yükümlülükler	1.528	1.618	26
Net yabancı para varlık pozisyonu	(1.528)	(1.615)	15

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2012	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	-	-
Toplam varlıklar	-	-	-	-
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Ticari borçlar	-	15	-	27
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-	842	-	1.501
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.528
Net bilanço pozisyonu	-	(857)	-	(1.528)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2011	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	1	3
Toplam varlıklar	-	-	1	3
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Ticari borçlar	-	15	-	28
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	-	842	-	1.590
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.618
Net bilanço pozisyonu	-	(857)	1	(1.615)

31 Aralık 2010	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	19	-	1	41
Toplam varlıklar	19	-	1	41
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Diğer borçlar	-	17	-	26
Toplam yükümlülükler	-	17	-	26
Net bilanço pozisyonu	19	(17)	1	15

Sermaye yönetimi

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

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

31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam yükümlülükler	4.186.562	3.711.346	3.500.006
Hazır değerler	1.146.520	773.831	1.733.442
Net yükümlülük	3.040.042	2.937.515	1.766.564
Özkaynaklar	4.207.725	3.802.903	3.750.075
Yatırılan sermaye	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Net yükümlülük/özkaynak oranı	0,72	0,77	0,47

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar:

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler:

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

1. 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümler KİK projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak satışları gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. Ek Rapor tamamlanma aşamasında olup, duruşma 6 Mayıs 2013 tarihine bırakılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 7)'da takip edilen 59.601 TL (31 Aralık 2011: 57.453 TL, 31 Aralık 2010: 57.070 TL) alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar" (Dipnot 14)'da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2011: 47.380 TL, 31 Aralık 2010: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" (Dipnot 14)'de takip edilen 37.172 TL (31 Aralık 2011: 37.180 TL, 31 Aralık 2010: 37.187 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait ve "Kısa vadeli diğer borçlar" (Dipnot 7)'da takip edilen 190.796 TL'nin (31 Aralık 2011: 152.266 TL, 31 Aralık 2010: 52.718 TL) tamamı gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket finansal tablolarında satışı gerçekleştirilmiş olanlarla beraber bu proje ile ilgili 55.223 TL (31 Aralık 2011: 53.312 TL, 31 Aralık 2010: 52.542 TL) tutarında arsa ve konut stoğu da bulundurmaktadır. Devam etmekte olan davanın maliyet ve gelir payları üzerinde yarattığı belirsizlik sebebiyle herhangi bir gelir ve maliyet kaydı yapılmamıştır. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

2. İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olunmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşmesi kapsamındaki "175.000 TL+KDV satış toplam geliri üzerinden % 38,58 Şirket payı gelir oranına denk gelen 67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin % 38,58 Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin % 38,58'inin Şirket'e, % 61,42 kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır.

Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki adi ortaklık olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Yine uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının "değişen şartlara göre uyarlama" yı gerektirdiği görüşü dercedilmiştir.

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor talep edilmiş olup duruşma 21 Mayıs 2013 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminatlar	1.795.856	1.059.908	974.246
Alınan ipotekler	55.171	78.212	75.228
Diğer	-	1.123	-
	1.851.027	1.139.243	1.049.474

Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.774	6.793	1.183
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı			
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
	7.774	6.793	1.183

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1. İkincil halka arz çalışmaları:

Şirket, 2010 yılı son çeyreğinde Sermaye Piyasası Kurulu' nun " Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği " gereği sermayesinin en az %25'inin halka arzı zorunluluğu kapsamında, sermaye artırımını sonrasındaki sermayesinin %25' ini halka arz etmiş ve bu halka arz sırasında da, Şirket sermaye tavanı 4.000.000.000 TL olarak belirlenmişti. 6306 sayılı " Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun " kapsamında Bakanlar Kurulunun 13.08.2012 tarih 2012/3573 sayılı kararı ile ilan ettiği rezerv alanda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Şirket arasında 08.08.2012 tarihinde " İşbirliği Protokolü " akdedilmiş ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yazısında özetle, " Rezerv Yapı Alanı " olarak belirlenmiş olan alandaki tüm uygulamaların, 6306 sayılı Kanun ve " İşbirliği Protokolü " hükümleri çerçevesinde yürütülecek olduğu ve tüm Kurum ve Kuruluşların üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmeleri gerektiği bildirilmiş olup, Şirket'in de bu " Rezerv Yapı Alanı "nda yaklaşık 2 milyon m2 arsası bulunmaktadır.

Şirket'in, devam eden projeler ve "İşbirliği Protokolü" gereğince yapacağı yatırımların parasal boyutu birlikte değerlendirildiğinde Şirket'in ilave mali kaynağa ihtiyaç duyacağı düşüncesi hasıl olmuştur. Bu ilave mali kaynağın Şirket'in mevcut sermayesinin artırılarak, artan sermayenin halka arzından sağlanmasının şuan itibariyle en uygun yöntem olacağı düşüncesi ile yukarıda belirtilmiş olan açıklamalar çerçevesinde, Şirket Esas Sözleşmesinin " Sermaye ve Paylar " başlıklı 8.maddesi ile " İmtiyazlı Menkul Kıymetler " başlıklı 9.maddesindeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, 2.500.000.000 TL olan Şirket sermayesinin, en az 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL' ye çıkarılması ve artırılan 1.300.000.000 TL' lik kısmın da Şirket tarafından halka arz edilmesi için T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' ndan ve T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı' ndan görüş istenilmiştir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı halka arza ilişkin olarak uygun görüş vermişlerdir.

Bu çerçevede; Şirket Yönetim Kurulunun 08.02.2013 tarih ve 7-015 sayılı kararı ile, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar " başlıklı 8.maddesindeki " Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, "Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır" hükmü gereğince ve " İmtiyazlı Menkul Kıymetler " başlıklı 9.maddesindeki A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. "Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir " hükmü saklı kalmak kaydıyla tavanı 4.000.000.000 TL ve son durum itibariyle de 2.500.000.000 TL olan Şirket sermayesinin, 1.300.000.000 TL artırılarak 3.800.000.000 TL' ye çıkarılması, artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmının da Şirket tarafından Ulusal ve Uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine karar verilmiştir

Bu halka arz neticesinde elde edilecek olan mali kaynak doğrudan Şirket tarafından Şirket faaliyetlerinde değerlendirilecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

2. Şirket, 5 Nisan 2013 tarihinde tarafından kamuya duyurulan Şirketin Yönetim Kurulu'nun aynı tarihli kararına istinaden, halka arz edilecek olan payların ihraç ve satışının onaylanması ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile sair sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerekli işlemlerin yapılması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'na 9 Nisan 2013 tarihinde başvuruda bulunmuştur.
3. Arsa alımları:
 - a. 22 Şubat 2013 tarihinde, Ömer Dinçkök'ten, İstanbul Bakırköy Osmaniye'de kain 1.850,48 m2 yüzölçümlü 192 ada 5 parsel arsanın 2.831.234,40 TL bedelle, 2.230,49 m2 yüzölçümlü 192 ada 6 parsel arsa 3.412.649,70 TL bedelle satın alınmıştır.
 - b. 4 Mart 2013 tarihinde, İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 3525 ada 5 parsel 12.756,77 m2 arsanın 31.891.925,00 TL bedelle TOKİ'den satın alınmıştır.
 - c. 25 Nisan 2013 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesiindeki toplam 63.249,23 m2 yüzölçümlü 13 adet arsa 112.267.383,25 TL (KDV hariç) bedelden Şirket tarafından satın alınmış olup, konuya ilişkin protokol taraflarca imzalanmıştır.
 - d. 25 Nisan 2013 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesiindeki toplam 127.920,00 m2 yüzölçümlü 2 adet arsa ise 635.000.000 TL (KDV hariç) bedelden Şirket tarafından satın alınmış olup, konuya ilişkin protokol taraflarca imzalanmıştır.
4. Arsa satışları:

İstanbul Finans Merkezi'nde Şirket mülkiyetinde yer alan İstanbul İli Ümraniye ilçesi 3328 ada 10 parselde kayıtlı taşınmazın T.C.Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260.000 TL bedel üzerinden (KDV dahil 353.126.800 TL) peşin olarak satışı hususunda taraflar arasında mutabakata varılmış olup söz konusu arsanın satışına yönelik işlemlere başlanılmıştır. Satışa konu arsanın ekspertiz değeri KDV hariç 299.260.000 TL'dir
5. Kar dağıtımı:

18 Nisan 2013 tarihli Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Şirket mali tablolarında yer alan 523.402 TL tutarındaki 2012 tarihli dönem karından Türk Ticaret Kanunu uyarınca ayrılacak 24.446 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrıldıktan sonra kalan 498.956 TL tutarın %40,08'i olan 200.000 TL'nin Birinci Temettü olarak dağıtılmasına, ortaklara dağıtılacak olan 200.000 TL kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin %5'i düşüldükten sonra kalan kısmının onda birine isabet eden 7.500 TL tutarın Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına, yasal kayıtlara göre kalan 256.968 TL karın dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek ayrılmasına karar verilmiştir. Şirket ortaklarına net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 200.000 TL kar payının şirket ortaklarının maliki bulunduğu payların 2012 yılı kar payı kuponları karşılığında nakden net 0,08 TL olarak dağıtılması ve kar payı dağıtımının 9 Mayıs 2013 tarihinde yapılmasının Olağan Genel Kurul'a teklif edilmesine karar verilmiştir.
6. 13 Şubat 2013 tarihinde, İstanbul ili Şişli Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında yapımı devam etmekte olan Kuasar İstanbul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin satışı KDV Hariç 935.276.508,47 TL (KDV Dahil 1.032.724.890,00 TL) toplam satış tutarı üzerinden gerçekleşmiştir, projenin toplam KDV Dahil Ekspertiz Değeri 957.078.131,75 TL'dir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

7. 24 Ocak 2013 tarihinde, TOKİ ile, İstanbul Ataşehir Şerifaliçiftliği Kentsel Dönüşüm Projesi protokolü imzalanmıştır.
8. KİK ve Gelir Paylaşımı yöntemiyle aşağıda listelenen projeler ihale edilip sözleşmeleri imzalanmıştır.
 - İstanbul Sultanbeyli Emlak Konutları (KİK), 1 Mart 2013'de Ilgın İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş. ile imzalanmıştır.
 - Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Kısım (KİK), 21 Mart 2013'de Mustafa Ekşi İnş. San. Tur. Tic. Ltd. Şti. and Aydur İnş. Taah. Tic. ve San. Tur. Taş. Hiz. Ltd. Şti. ile imzalanmıştır.
 - İstanbul Kartal (Gelir Paylaşımı), 4 Şubat 2013'de Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. and DAP Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile imzalanmıştır.
 - İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Kısım (Gelir Paylaşımı), 2 Nisan 2013'de Özülke İnş. Tic. A.Ş. and Özkar İnş. Tic. San. A.Ş. ile imzalanmıştır.
9. Şirket tarafından 28 Mart 2013 tarihinde yapılan İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Etap 6. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi'nin ikinci oturumunda ihale kapsamında en yüksek teklif Tahincioğlu Gayr.İnş. ve Tur. A.Ş. ve Kozken İnş. Taah. ve Tur. A.Ş. iş ortaklığı tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri: KDV hariç 525.500 TL, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı: %36,20, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri: KDV hariç 190.231 TL olarak verilmiştir. İhaleye esas taşınmazların tespit edilen asgari bedeli 63.552 TL'dir. Teklifler Şirket tarafından değerlendirme aşamasındadır.
10. Şirket tarafından 11 Nisan 2013 tarihinde yapılan İstanbul Gaziosmanpaşa Küçükköy 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi'nin ikinci oturumunda ihale kapsamında en yüksek teklif Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri: KDV hariç 352.000 TL, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı: %30,00, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri: KDV hariç 105.600 TL olarak verilmiştir. İhaleye esas taşınmazların tespit edilen asgari bedeli 61.800 TL'dir. Teklifler Şirket tarafından değerlendirme aşamasındadır.
11. Maslak 1453 Projesi için İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2012/1913 E. Sayılı dosyasıyla, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 145 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 16 Eylül 2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve bu planlara istinaden verilen inşaat ruhsatının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepli olarak açılan davada, Şirket'in davalı idareler yanında davaya müdahil olarak katılmasına, davacının yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir.
12. Şirket'in Maslak 1453 projesinde, 322 adet bağımsız bölüm, 144.500.000 USD bedelle yabancı bir yatırımcıya toplu olarak satılmıştır. Söz konusu satış için 25 Nisan 2013 tarihi itibarıyla 137.000.000 USD nakit olarak tahsil edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	2012 (TL)	2011 (TL)	2010 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	826.283	1.045.503	1.626.594
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	5.107.745	4.389.212	4.017.426
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		2.460.259	2.079.534	1.606.061
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	8.394.287	7.514.249	7.250.081
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	926.199	1.099.552	1.255.501
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	4.207.725	3.802.903	3.750.075
	Diğer Kaynaklar		3.260.363	2.611.794	2.244.505
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	8.394.287	7.514.249	7.250.081

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	2012 (TL)	2011 (TL)	2010 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	57.681	161.262	281.523
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	664.642	470.290	1.538.661
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	673.273	333.840	166.776
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	7.774	6.793	1.183
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	2012 (%)	2011 (%)	2010 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	62%	61%	59%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	9%	12%	19%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	8%	4%	2%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	22%	29%	33%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	7%	4%	17%	<10%

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda" yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....