

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

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

Giriş

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ekte yer alan 31 Mart 2013 tarihli özet bilançosu, aynı tarihte sona eren üç aylık özet kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akım tablosu tarafımızca incelenmiştir. Şirket yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem özet finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem özet finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin Kapsamı

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

Sonuç

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

Görüşü Etkilemeyen Dikkat Çekilmek İstenen Husus

4. Şirket'in 31 Mart 2013 tarihi ve bu tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulunca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun hazırlanan finansal tabloları ile ilgili olarak daha önce 24 Nisan 2013 tarihinde olumlu sonuç verilmiştir. Şirket'in gerçekleştireceği ikincil halka arz sebebiyle ve bu kapsamda hazırlanacak olan izahnamenin kuralları çerçevesinde, Şirket'in 31 Mart 2013 tarihli finansal tablolarına ilgili dönemi kapsayacak şekilde tekrar inceleme sonucu 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 ilgili dönemi kapsayan inceleme sonucu ile birlikte tekrar yayınlanmıştır.

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 30 Nisan 2013

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇOLAR.....	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLAR.....	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-26
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-7
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	7-9
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	9
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	10
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	10
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	11
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	12
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	13-14
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	15
DİPNOT 11 BORÇ KARŞILIKLARI	16
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	16-17
DİPNOT 13 ÖZKAYNAKLAR	17-18
DİPNOT 14 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	19
DİPNOT 15 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	20-21
DİPNOT 16 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22-23
DİPNOT 17 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	24
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	25-26

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

		<i>Sınırlı incelemeden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.215.747	3.499.241
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.596.781	1.146.520
Finansal yatırımlar	6	553.651	159.927
Ticari alacaklar	8	362.382	447.818
Diğer alacaklar	9	476.877	476.645
Arsa ve konut stokları	10	1.039.806	1.046.056
Diğer dönen varlıklar		186.250	222.275
Duran varlıklar		4.939.486	4.895.046
Ticari alacaklar	8	888.320	830.022
Diğer alacaklar	9	228	225
Arsa ve konut stokları	10	4.040.676	4.055.619
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		3.537	3.537
Maddi duran varlıklar		4.633	4.505
Maddi olmayan duran varlıklar		2.092	1.138
Toplam varlıklar		9.155.233	8.394.287

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

		<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 31 Mart 2013</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012</i>
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.949.982	3.420.117
Finansal borçlar	7	170.938	172.199
Ticari borçlar	8	518.620	527.444
Diğer borçlar	9	761.207	712.283
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.034	2.083
Borç karşılıkları	11	72.075	60.508
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	2.425.108	1.945.600
Uzun vadeli yükümlülükler		726.764	766.445
Finansal borçlar	7	714.000	754.000
Ticari borçlar		8.887	8.921
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.350	2.023
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		1.527	1.501
Özkaynaklar		4.478.487	4.207.725
Ödenmiş sermaye	13	2.500.000	2.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	13	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		171.440	171.440
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/kayıp		(25)	-
Geçmiş yıl karları		1.109.296	585.894
Net dönem karı		270.787	523.402
Toplam kaynaklar		9.155.233	8.394.287
Koşullu varlık ve yükümlülükler	16		

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN 3 AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLAR

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2013	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2012
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	14	374.535	25.665
Satışların maliyeti (-)	14	(84.165)	(15.817)
Brüt kâr		290.370	9.848
Genel yönetim giderleri (-)		(18.129)	(12.659)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(12.885)	(1.732)
Diğer faaliyet gelirleri		2.035	37.800
Diğer faaliyet giderleri (-)		(20.328)	(4.911)
Faaliyet kârı		241.063	28.346
Finansal gelirler		42.875	48.618
Finansal giderler (-)		(13.151)	(25.794)
Vergi öncesi kâr		270.787	51.170
Vergi gideri		-	-
Dönem kârı		270.787	51.170
Diğer kapsamlı gelir		(25)	-
Toplam kapsamlı gelir		270.762	51.170
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0011	0,0002

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç / kayıp	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	-	-	-	-	228.322	(228.322)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	51.170	51.170
31 Mart 2012 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	426.989	149.199	-	726.715	51.170	3.854.073
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç / kayıp	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	426.989	171.440	-	585.894	523.402	4.207.725
Transferler	-	-	-	-	523.402	(523.402)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(25)	-	270.787	270.762
31 Mart 2013 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	426.989	171.440	(25)	1.109.296	270.787	4.478.487

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Vergi öncesi kâr		270.787	51.170
Düzeltilmeler:			
Faiz gelirleri		(17.458)	(31.659)
Faiz giderleri		12.383	25.030
Vadeli satışlar finansman gelirleri		(24.083)	(12.861)
Tahakkuk etmemiş finansman (gelir)/giderleri, net		(1.240)	(3.996)
Kullanılmayan izinler karşılık iptalleri, net		(49)	(20)
Kıdem tazminatı karşılık iptalleri, net		(7)	61
Maddi duran varlık amortismanları		126	117
Maddi olmayan duran varlık itfa payları		124	6
Dava karşılık giderleri	11	11.567	3.967
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü karşılık giderleri/(iptalleri), net		-	217
Stok değer düşüklüğü karşılık giderleri	10	8.731	-
Stoklar değer düşüklüğü karşılık iptalleri	10	(784)	(2.509)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		260.097	29.523
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Arsa ve konut stoklarındaki değişim		13.246	(30.034)
Proje mevduatlarındaki değişim		(15.180)	10.735
Ticari alacaklardaki değişim		52.470	(12.539)
Ticari borçlardaki değişim		(8.858)	7.474
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim		(979)	(161)
İlişkili taraflara borçlardaki değişim		(684)	(250)
Diğer alacaklardaki değişim		734	1.822
Diğer borçlardaki değişim		48.924	(5.467)
Diğer varlıklardaki değişim		39.426	(6.376)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		484.939	183.332
Ödenen kıdem tazminatı		(8)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		874.127	178.059
Maddi duran varlık alımları		(254)	(65)
Maddi olmayan duran varlık alımları		(1.078)	(80)
Finansal varlık alımları		(805.163)	(1.129.004)
Finansal varlık satışları		411.439	1.298.562
Alınan faizler		13.785	34.491
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(381.271)	203.904
Ödenen faizler		(13.293)	(28.668)
Finansal borçlardaki azalış		(40.351)	(40.000)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	9	18.116	97
KEY hak sahiplerine ödemeler	9	(22.519)	(6.408)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(58.047)	(74.979)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		434.809	306.984
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	664.649	470.291
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	1.099.458	777.275

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Emlak Konut GYO” veya “Şirket”), 26 Aralık 1990 tarihinde kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır.

Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

Şirket’in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren Şirket’in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

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

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları Şirket Yönetim Kurulu tarafından 24 Nisan 2013 tarihinde yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) (Kasım 2011’de TMSK kapatılmış ve görevleri Kamu Gözetim Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu’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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Şirket, finansal tablolarını SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS’nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak ve ara dönem özet finansal tablolarını UMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardını dikkate alarak hazırlamaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Sermaye Piyasaları Kurulu’nun 28 Temmuz 2011 tarihinde yayınlamış olduğu Seri: VI, No:29 sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğine göre finansal tablolarda yer alan ilgili hesap kalemlerinin, bu tebliğde belirtilen portföy sınırlamalarına uygun olup olmadığına ilişkin bilgiler, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılarak EK DİPNOT bölümünde gösterilmiştir.

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 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 Mart 2013 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Mart 2013 tarihinde sona eren döneme ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Mart 2012 tarihinde sona eren döneme 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 Mart 2013 tarihli özet finansal tablolarının hazırlanmasında 24 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan özet finansal tabloları ve dipnotlarında aşağıda detaylandırılan sınıflandırma, ekleme ve düzeltmeleri yapmıştır:

- 24 Nisan 2013’de yayınlanan özet mali tablolarda tahakkuk etmemiş finansman gelir ve giderleri brüt olarak sunulmuşken 30 Nisan 2013 tarihinde yayınlanan bu özet finansal tablolarda netleştirilerek sunulmuştur. 31 Mart 2013 ve 2012 tarihli karşılaştırmalı özet finansal tablolar bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflandırılarak finansal gelirler ve finansal giderler hesapları sırasıyla 34.725 TL ve 36.109 TL tutarında azalmıştır.
- Dipnot 17’de detaylandırıldığı üzere 24 Nisan 2013 ile 30 Nisan 2013 tarihleri arasında gerçekleşen iki adet bilanço tarihinden sonraki olay eklenmiştir.
- Dipnot 16’nın 1. maddesinde detaylandırılan dava ile ilgili olarak daha önceden 37.172 TL olarak raporlanan “diğer kısa vadeli yükümlülükler” de takip edilen avans tutarı 37.156 TL olarak düzeltilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. (Şirket tarafından ilgili değişiklik 31 Mart 2013 tarihli mali tablolarda uygulanmıştır. Bu değişiklik ile ilgili olarak geriye dönük uygulama zorunlu olmakla beraber ilgili değişikliğin önceki dönem mali tabloları üzerindeki tutarsal etkisinin oldukça önemsiz olması sebebiyle geriye dönük uygulama yapılmamış ve önceki dönem mali tabloları ilgili değişiklik sebebiyle yeniden düzenlenmemiştir.)
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", ertelenmiş vergiler, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 11, "Ortak Düzenlemeler", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıkları", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri ile ilgili olup 1 Ocak 2013 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması" kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin olan değişiklik, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar" varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 9, "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihlerinde veya bu tarihlerden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 27'deki değişiklikler, 1 Ocak 2014 tarihlerinde veya bu tarihlerden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ara dönem finansal raporlarda izlenecek ölçme esasları, finansal bilgilerin güvenilirliğini ve bir işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçlarının anlaşılması için gerekli tüm önemli finansal bilgilerin uygun olarak açıklanmasını sağlayacak şekilde belirlenir. Gerçekleşen sonuçlar yapılan tahminlere göre farklılık gösterebilir.

Ara dönem finansal tabloların düzenlenmesinde, en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılmıştır. Sunulan dönemler itibariyle muhasebe politika ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 31 Mart 2013 tarihinde sona eren 3 aylık ara dönem finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

- Şirket, İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan arsasını T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260 TL'ye satın ilgili bedeli peşin olarak tahsil etmiştir (Dipnot 14).
- 31 Mart 2013 tarihinde sona eren 3 aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 53.106 TL tutarında arsa satış faturası kesilmiştir (Dipnot 14).
- Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 1.084.542 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 395.769 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 688.773 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısmı kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.
- İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 113.712 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.
- Şirket, yukarıda detaylandırılan tahsilatlardan sağlanan nakit girişi ile ağırlıklı olarak hazine bonusu alımı ve repo yatırımı gerçekleştirmiştir (Dipnot 5 ve 6).
- 31 Mart 2013 tarihi itibariyle arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarına istinaden 8.731 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).
- Devam eden davalara istinaden 31 Mart 2013 tarihinde sona eren 3 aylık dönemde 11.567 TL tutarında ek dava karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 11).
- Şirket önceki dönem mali tablolarında Dipnot 3.1'de detaylandırıldığı üzere bazı düzeltme ve sınıflamalar yapmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kasa	2	7
Banka		
- Vadesiz mevduat	25.589	57.007
- Vadeli mevduat	1.188.979	1.089.506
Repo	382.211	-
	1.596.781	1.146.520

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	1.596.781	1.146.520
Eksi: Faiz tahakkukları	(1.979)	(1.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(495.344)	(480.164)
	1.099.458	664.649

(*) 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.

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Hazine bonoları	522.534	124.829
Banka bonoları	-	481
	522.534	125.310
Özel tertip devlet tahvili (*)	31.117	34.617
	553.651	159.927

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL, 2008 yılı içerisinde 970.445 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sırasıyla 31.117 TL, 34.617 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	351
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	170.938	171.848
	170.938	172.199
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	714.000	754.000
	714.000	754.000

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %5,74 (31 Aralık 2012: %7,21)'dir.

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
2014	120.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	714.000	754.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	143.098	175.507
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	118.673	150.918
Arsa satışlarından alacaklar	72.979	89.129
Alacak senetleri	26.752	32.512
Kiracılardan alacaklar	1.754	1.654
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 15)	76	67
Diğer	384	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(1.334)	(2.351)
	362.382	447.818
Şüpheli ticari alacaklar	1.735	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.735)	(1.740)
	362.382	447.818
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	921.681	863.608
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(33.361)	(33.586)
	888.320	830.022
	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	490.659	500.582
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	24.845	22.021
Ticari borçlar	3.116	4.841
	518.620	527.444

(*) 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 5).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	377.068	374.197
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	93.037	95.982
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 15)	6.547	5.577
Resmi dairelerden alacaklar	194	866
Diğer	31	23
	476.877	476.645

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 60.436 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 16).

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	228	225
	228	225

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	409.738	411.270
Gelecek aylara ait gelirler (*)	218.036	190.796
Yüklenicilere borçlar (**)	89.107	93.635
Ödenecek vergi ve fonlar	38.631	10.570
Diğer	5.695	6.012
	761.207	712.283

(*) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutlardan satılanların toplam hasılatını içermektedir. Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı ya da bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir (Dipnot 16).

(**) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 16) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2012: 88.752 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket’in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2013
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	374.197	3.475	(604)	377.068
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	34.617	-	(3.500)	31.117
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	18.116	(19.019)	1.553
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			409.738
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(409.738)
	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2012
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	369.517		(94)	369.423
Özel tertip DİBS	44.617	-	-	44.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	97	(6.408)	8.464
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	428.909			422.504
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(428.909)			(422.504)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Mart 2013	Yeniden sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2012
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	558.852	570.579
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	51.614	65.059
<i>Maliyet</i>	53.896	67.049
<i>Değer düşüklüğü</i>	(2.282)	(1.990)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	426.383	407.553
İnşaatı devam eden diğer projeler	2.957	2.865
	1.039.806	1.046.056
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	2.135.703	2.363.489
<i>Maliyet</i>	2.184.765	2.405.134
<i>Değer düşüklüğü</i>	(49.062)	(41.645)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.871.419	1.686.730
KİK ile projelendirilmiş arsalar	27.924	-
İnşaatı devam eden diğer projeler	5.630	5.400
	4.040.676	4.055.619

(*) Bakınız Dipnot 3.1

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

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

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Dönem başı, 1 Ocak	43.635	66.695
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	8.731	-
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(238)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(784)	(2.509)
Dönem sonu, 31 Mart	51.344	64.186

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - BORÇ KARŞILIKLARI

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	72.075	60.508
	72.075	60.508

31 Mart 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Dönem başı, 1 Ocak	60.508	51.690
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	11.567	3.967
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	-	-
Dönem sonu, 31 Mart	72.075	55.657

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları (*)	105.533	91.652
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (**)	25.533	25.533
Gelir tahakkukları	23.916	30.224
Vergi dairesinden alacaklar (***)	23.682	44.134
Verilen avanslar	7.009	8.655
Gelecek aylara ait giderler	437	416
Devreden KDV	-	21.617
Diğer	140	44
	186.250	222.275

(*) 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL)'si İzmir Mavişehir projesi yüklenici firma ile alakalı verilen hakediş avanslarından oluşmaktadır (Dipnot 16).

(**) 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 Mart 2013 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.578.699	1.243.094
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	607.041	473.329
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	176.679	166.472
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.156	37.172
Damga vergisi borçları	25.533	25.533
	2.425.108	1.945.600

(*) 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 gelirin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

(***) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 16).

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Alınan diğer avanslar	1.527	1.501
	1.527	1.501

DİPNOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2012: 2.500.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2012: 250.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2013		31 Aralık 2012	
	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167
Diğer	<0,01	2	<0,01	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	2.500.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 8 Şubat 2013 tarih ve 7/015 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre Şirketin 2.500.000.000,- TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000.000,- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000.000,- TL'ye yükseltilmesine ve artırılan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 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. Sermaye artırımına konu olan 1.300.000.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak halka arz edilecektir. Şirket'in ikincil halka arzı sonrası hissedarlık yapısı aşağıdaki gibi olacaktır:

Hissedarlar	Halka arz öncesi		Halka arz sonrası	
	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	49,33	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	50,66	1.925.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167
Diğer	<0,01	2	<0,01	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	2.500.000	100,00	3.800.000

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Satış gelirleri		
Arsa satışları	352.366	6.992
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	53.106	-
<i>Arsa satışları</i>	299.260 (*)	6.992 (**)
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	21.675	18.611
Diğer gelirler	585	216
	374.626	25.819
Satış iadeleri	(23)	(154)
Satış iskontoları	(68)	-
Net satış gelirleri	374.535	25.665
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(67.648)	-
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(39.575)	-
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(28.073)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(16.358)	(15.743)
Diğer maliyetler	(159)	(74)
	(84.165)	(15.817)
Brüt Kar	290.370	9.848

(*) Bakınız Dipnot 4.

(**) 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönemde gerçekleşen 6.992 TL tutarındaki arsa satışı ile ilgili olarak önceki dönemlerde değer düşüklüğü hesaplanması sebebiyle ilgili arsa satışına istinaden bahsedilen dönemde başka bir maliyet oluşmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - 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 belirli istisnalar getirilmiştir. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket, vadeli mevduatlarının 1.188.979 TL'sini (31 Aralık 2012: 1.089.506 TL) devlet bankalarında tutmaktadır. Bu mevduatlardan elde edilen faiz geliri 31 Mart 2013 itibarıyla 12.268 TL'dir (31 Mart 2012: 13.578 TL). Şirket'in Hazine ile olan işlem ve bakiyeleri Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Pazarlama İnşaat A.Ş.-Yeni Sarp İnşaat Ltd.	76	67
	76	67
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama-Fideltus İnşaat-Öztaş İnşaat Ortak Girişimi	5.603	5.537
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	859	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	85	40
	6.547	5.577
İlişkili taraflardan alınan avanslar (*)		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	5.663	6.347
	70.395	71.079

(*) ASKGP projelerinden sözleşme kapsamında toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemeleri ifade etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	859	-
	859	-
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	85	-
Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi	14	11
	99	11

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	299	226
	299	226

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - 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"da takip edilen 60.436 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar"da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler"de takip edilen 37.156 TL (31 Aralık 2012: 37.172 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"da takip edilen 218.036 TL'nin (31 Aralık 2012: 190.796 TL) tamamı gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket finansal tablolarında satışı gerçekleştirilmiş olanlarla beraber bu proje ile ilgili 55.223 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'lik 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 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	1.699.404	1.795.856
Alınan ipotekler	54.432	55.171
	1.753.836	1.851.027

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 Mart 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	7.906	7.774
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	-	-
	7.906	7.774

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Şirket, İstanbul Başakşehir Ayazma 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin sözleşmesi, Yüklenici "Özülke İnşaat Ticaret A.Ş. ve Öz-Kar İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. İş Ortaklığı" ile 2 Nisan 2013 tarihinde imzalanmıştır.
- 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.
- 25 Nisan 2013 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'ndeki toplam 63.249,23 m2 yüzölçümlü 13 adet arsa 112.267.383,25 TL (KDV hariç) bedelden ve İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.655.088	826.283
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar			
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	5.086.535	5.107.745
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	Diğer Varlıklar	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		9.155.233	8.394.287
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	884.938	926.199
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	4.478.487	4.207.725
	Diğer Kaynaklar		3.791.808	3.260.363
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	9.155.233	8.394.287

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	186.385	57.681
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.099.456	664.642
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)	643.215	673.273
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	7.906	7.774
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.

31 MART 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	58%	62%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	16%	9%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	7%	8%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	20%	22%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	9,97%	7%	<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 Organı’nın 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.

.....