

BÜYÜK MÜK. VD. B VD VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	DÖNEM TİPİ Yıllık	Yıl	2011
Onay Zamanı : 27.04.2012 - 11:59:03			

Vergi Kimlik Numarası	3340028034		
E-Posta Adresi	info@emlakkonut.com.tr		
Ticaret Sicil No	273488221070	İrtibat Tel No	216 4564848
Soyadı (Unvanı)	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL		
Adı (Unvanın Devamı)	YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

Ticari Bilanço Karı	343.967.246,92
Ticari Bilanço Zararı	0,00

İLAVELER

Türü	Tutarı
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	77.712.796,90

ZARAR OLSA DAHI İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

Türü	Açıklama	Tutarı
Diğer İndirimler ve İstisnalar	Stok Değer Düş. İpt. Alac. Senet Reeskont İpt.Karları ve Olağandışı Gelir Karl. oluşmakta	169.180.883,39
Toplam		169.180.883,39
Kar ve İlaveler Toplamı		421.680.043,82
Cari Yıla Ait Zarar, İstisna ve İndirimler Toplamı		169.180.883,39
ZARAR		0,00
KAR		252.499.160,43
Diğer Geçmiş Yıl Zararları		0,00
İstisnadan Kaynaklanan Geçmiş Yıl Zararları		0,00
Mahsup Edilecek Toplam Geçmiş Yıl Zararları		0,00
İndirime Esas Tutar		252.499.160,43

KAZANCIN BULUNMASI HALİNDE İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

Türü	Açıklama	Tutarı
Diğer İndirimler	Diğer İndirimler KVK'nun Madde 5/1-d bendi kapsamındadır.	252.499.160,43
Toplam		252.499.160,43

Dönem Safi Kurum Kazancı	0,00
KVK'nın 32/A Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisine Tabi Matrah	0,00
KVK'nın 32/A Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisi Oranı	0
KVK'nın Geçici 4 Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisine Tabi Matrah	0,00
KVK'nın Geçici 4 Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisi Oranı	0
KVK'nın Geçici 5 Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisine Tabi Matrah	0,00
KVK'nın Geçici 5 Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisi Oranı	0
Genel Orana Tabi Matrah	0,00
İşletmeden Çekilen Enflasyon Düzeltmesi Farkları	0,00
Gelecek Yıla Devreden Cari Yıl Zararları	0,00
Safi Kurum Kazancınının Türkiye Dışında Elde Edilen Kısmı	0,00

VERGİ BİLDİRİMİ

Kurumlar Vergisi Matrahı	0,00
Hesaplanan Kurumlar Vergisi	0,00

MAHSUP EDİLECEK VERGİLER

Türü	Tutarı
Yıl İçinde Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	10.846.311,38
Mahsup Edilecek Vergiler Toplamı	10.846.311,38
Yabancı Ülkelerde Ödenen Vergilerden Cari Yılda Mahsup Edilemeyecek Gelecek Yıla Devreden Kısmı	0,00
Ödenmesi Gereken Kurumlar Vergisi	0,00
İadesi Gereken Kurumlar Vergisi ve/veya Geçici Vergi	10.846.311,38
İadesi Gereken Kurumlar Vergisi	10.846.311,38
İadesi Gereken Geçici Vergi	0,00
Damga Vergisi	85,70
Kazancın Tespit Yöntemi	Bilanço
Bilanço Tipi	Tek Düzen Hesap Planı(Aracı Kur. ve Halka Açık Şirk. Dahil)

Beyannamenin Hangi Sıfatla Verildiği	Beyannameyi Düzenleyen Mükellef / SM / SMMM
Mükellef	
Vergi Kimlik Numarası 3340028034	Vergi Kimlik Numarası 3340028034
Soyadı, Adı (Unvanı)	Soyadı, Adı (Unvanı)
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No 273488221070	Tic. Sic. No/Oda Sic. No 273488221070
E-Posta Adresi info@emlakkonut.com.tr	E-Posta Adresi info@emlakkonut.com.tr
İrtibat Tel No 216 4564848	İrtibat Tel No 216 4564848

Beyannameyi Gönderen SM / SMMM / YMM	YMM Bilgileri
Vergi Kimlik Numarası 3340028034	Vergi Kimlik Numarası (TC Kimlik No) 34057163616
Soyadı, Adı (Unvanı)	Soyadı, Adı (Unvanı)
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ŞÜKRÜ AYDIN YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
Oda Sicil No 273488221070	Oda Sicil No 213
E-Posta Adresi info@emlakkonut.com.tr	E-Posta Adresi
İrtibat Tel No 216 4564848	İrtibat Tel No 212 6033366

EK BİLGİLER

Gelecek Yıla Devreden AR-GE İndirimi(K.V.K. Mad. 10/1-a)	0,00
Gelecek Yıla Devreden AR-GE İndirimi(5746 Sayılı Kanun Mad. 3)	0,00
Gelecek Yıla Devreden Toplam Ar-Ge İndirimi	0,00
GVK Mülga Madde 19 Kapsamında Gelecek Yıla Devreden Yatırım İndirimi	0,00
GVK Geçici Madde 61 e Göre Tevkifata Tabi Gelecek Yıla Devreden Yatırım İndirimi İstisnası	0,00
Gelecek Yıla Devreden Toplam Yatırım İndirimi İstisnası	0,00

İŞLETME HESABINDA DEFTER TUTANLARA İLİŞKİN PERFORMANS BİLGİLERİ

Gelir	0,00
Gider	0,00
Finansman Giderleri	0,00
Amortisman Giderleri	0,00

E K L E R

TEK DÜZEN HESAP PLANI AYRINTILI BİLANÇO VE AYRINTILI GELİR TABLOSU (TL)

AKTİF

Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
I. Dönen Varlıklar	7.822.566.282,42	8.169.537.831,56
. A. Hazır Değerler	1.725.134.681,54	770.988.683,10
. 1. Kasa	8.591,75	1.367,69
. 3. Bankalar	1.724.193.803,69	768.844.195,43
. 5. Diğer Hazır Değerler	932.286,10	2.143.119,98
. B. Menkul Kıymetler	79.616.975,00	564.023.987,76
. 3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	79.616.975,00	564.023.987,76
. C. Ticari Alacaklar	924.951.554,32	863.323.066,66
. 1. Alıcılar	829.079.463,27	849.122.021,17
. 2. Alacak Senetleri	95.371.369,50	13.824.272,00
. 3. Alacak Senetleri Reeskontu (-)	13.478,43	6.451,49
. 6. Diğer Ticari Alacaklar	514.199,98	383.224,98
. 7. Şüpheli Ticari Alacaklar	1.780.553,70	1.740.148,83
. 8. Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	1.780.553,70	1.740.148,83
. D. Diğer Alacaklar	2.244.386.417,21	3.084.663.702,27
. 5. Diğer Çeşitli Alacaklar	2.244.380.931,40	3.084.658.216,46
. 7. Şüpheli Diğer Alacaklar	684.822,87	684.822,87
. 8. Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	679.337,06	679.337,06
. E. Stoklar	2.837.665.083,91	2.792.512.177,77
. 2. Yarı Mamuller - Üretim	198.594.012,69	383.071.677,81
. 3. Mamuller	129.305.479,11	76.445.165,25
. 4. Ticari Mallar	2.516.171.284,45	2.322.690.883,00
. 6. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	6.405.692,34	382.113,41
. 7. Verilen Sipariş Avansları	0,00	10.686.565,12
. G. Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları	8.586.905,93	67.235.624,89
. 1. Gelecek Aylara Ait Giderler	280.065,98	218.154,17
. 2. Gelir Tahakkukları	8.306.839,95	67.017.470,72
. H. Diğer Dönen Varlıklar	2.224.664,51	26.790.589,11
. 1. Devreden KDV	0,00	15.921.474,16
. 4. Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	2.223.270,03	10.846.311,38
. 5. İş Avansları	0,00	22.803,57
. 6. Personel Avansları	1.394,48	0,00
II. DURAN VARLIKLAR	1.644.679.998,06	2.408.396.730,33

TEK DÜZEN HESAP PLANI AYRINTILI BİLANÇO VE AYRINTILI GELİR TABLOSU (TL)

AKTİF

Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
. A. Ticari Alacaklar	439.432.593,49	782.802.066,30
. 1. Alıcılar	439.266.753,81	782.624.560,67
. 5. Verilen Depozito ve Teminatlar	165.839,68	177.505,63
. D. Maddi Duran Varlıklar	1.205.194.830,57	1.625.523.764,56
. 1. Arazi ve Arsalar	1.199.385.030,44	1.618.767.944,33
. 3. Binalar	6.093.875,21	6.064.729,76
. 4. Tesis, Makina ve Cihazlar	423.805,61	423.805,61
. 5. Taşıtlar	174.030,70	464.519,53
. 6. Demirbaşlar	1.840.525,40	2.205.842,31
. 8. Birikmiş Amortismanlar (-)	2.799.436,79	3.193.626,98
. 9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	77.000,00	790.550,00
. E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	52.574,00	70.899,47
. 1. Haklar	223.008,78	242.414,92
. 6. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	205.194,57	229.393,62
. 7. Birikmiş Amortismanlar (-)	375.629,35	400.909,07
AKTİF TOPLAMI	9.467.246.280,48	10.577.934.561,89

PASİF

Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
III. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	4.413.738.097,11	5.510.043.856,39
. A. Mali Borçlar	209.839,15	0,00
. 1. Banka Kredileri	209.839,15	0,00
. B. Ticari Borçlar	251.187.038,95	5.500.663,00
. 1. Satıcılar	249.720.264,45	3.749.986,40
. 4. Alınan Depozito ve Teminatlar	1.466.774,50	1.750.676,60
. C. Diğer Borçlar	678.602.726,49	694.028.058,72
. 1. Ortaklara Borçlar	0,00	6.444,02
. 4. Personele Borçlar	408.963,49	501.913,74
. 5. Diğer Çeşitli Borçlar	678.193.763,00	693.519.700,96
. D. Alınan Avanslar	3.309.478.836,46	4.561.391.573,58
. 1. Alınan Sipariş Avansları	59.297.573,91	161.619.175,13
. 2. Alınan Diğer Avanslar	3.250.181.262,55	4.399.772.398,45
. F. Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	60.442.325,46	2.188.919,07
. 1. Ödenecek Vergi ve Fonlar	60.185.534,97	1.569.579,03
. 2. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	253.936,10	619.340,04
. 4. Ödenecek Diğer Yükümlülükler	2.854,39	0,00
. G. Borç ve Gider Karşılıkları	28.440.123,10	51.689.956,74
. 4. Maliyet Giderleri Karşılığı	28.440.123,10	51.689.956,74
. H. Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	84.398.225,14	194.725.580,37
. 1. Gelecek Aylara Ait Gelirler	52.718.297,02	152.266.457,21
. 2. Gider Tahakkukları	31.679.928,12	42.459.123,16
. I. Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	978.982,36	519.104,91
. 5. Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar	978.982,36	519.104,91
IV. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.367.335.872,45	1.213.244.869,43
. B. Ticari Borçlar	290.337.674,59	295.466.820,66
. 1. Satıcılar	289.197.591,03	289.197.591,03
. 4. Alınan Depozito ve Teminatlar	1.140.083,56	6.269.229,63
. C. Diğer Borçlar	1.074.000.000,00	914.000.000,00
. 4. Diğer Çeşitli Borçlar	1.074.000.000,00	914.000.000,00
. D. Alınan Avanslar	1.301.550,07	1.590.231,51
. 2. Alınan Diğer Avanslar	1.301.550,07	1.590.231,51

PASİF

Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
. E. Borç ve Gider Karşılıkları	1.696.647,79	2.187.817,26
. 1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.696.647,79	2.187.817,26
V. Öz Kaynaklar	3.686.172.310,92	3.854.645.836,07
. A. Ödenmiş Sermaye	2.500.000.000,00	2.500.000.000,00
. 1. Sermaye	2.500.000.000,00	2.500.000.000,00
. B. Sermaye Yedekleri	426.989.084,23	426.989.084,23
. 1. Hisse Senedi İhraç Primleri	426.989.084,23	426.989.084,23
. C. Kar Yedekleri	106.182.005,01	536.051.083,43
. 1. Yasal Yedekler	106.113.933,84	141.431.446,03
. 2. Statü Yedekleri	68.071,17	68.071,17
. 3. Olağanüstü Yedekler	0,00	394.551.566,23
. D. Geçmiş Yıl Karları	45.415.151,46	47.638.421,49
. 1. Geçmiş Yıl Karları	45.415.151,46	47.638.421,49
. F. Dönem Net Karı (zararı)	607.586.070,22	343.967.246,92
. 1. Dönem Net Karı	607.586.070,22	343.967.246,92
PASİF TOPLAMI	9.467.246.280,48	10.577.934.561,89

DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BİLANÇO DİPNOTLARI

(TL)

1) Kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş bulunan ortaklıklarda kayıtlı sermaye tavanı : 4.000.000.000

2) Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile Genel Müdür, Genel Koordinatör, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Sekreter gibi üst Yöneticilere

a) Cari dönemde verilen her çeşit avans ve borcun toplam tutarı : 0

b) Cari dönem sonundaki avans veya borcun bakiyesi : 0

3) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı : 577.603.514,05

4) Alacaklar için alınmış ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı

- Teminat olarak alınan Mektuplar : 1.059.908.147,43

- Teminat olarak alınan Senetler : 22.000,00

- Teminat olarak alınan ipotekler : 78.212.298,80

- Alınan Depozito ve Teminatlar (USD) : 856.892,32

- Alınan Depozito ve Teminatlar (EURO)

- Rehin Olarak Alınan Kıymetler :

: 0

5) Yabancı kaynaklar için verilmiş ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı

- Teminat olarak verilen Mektuplar : 6.793.350,94

- Teminat olarak verilen Kıymet ve Mallar : 19.236,36

6) Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı : YOK

7) Kasa ve Bankalardaki döviz mevcutları :

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
Euro	1.333,00	2,4438	3.257,59

8) Yurtdışından Alacaklar - Avanslar dahil

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
Amerikan Doları			
Euro			

9) Yurtdışına Borçlar - Avanslar dahil

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
Amerikan Doları			
Euro			

10) Tedavüldeki Tahvil ve Finansman Bonolarından Banka Garantili Olanların Tutarı : YOK

11) Cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indiriminin toplam tutarı : YOK

12) Tedavüldeki tahvillerden hisse senedine dönüştürülebilir niteliktekilerin tutarı : YOK

13) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin dökümü

DİPNOT

Türü	Tertibi	Adedi	Üsleri	Toplam Tutar (TL)
Nama	1	25.336.991.900	1	253.369.919
Hamiline	1	224.663.008.100	1	2.246.630.081
TOPLAM		250.000.000.000		2.500.000.000

14) Cari Dönemde ihraç edilmiş hisse senedi tutarı : YOK

15) İşletme Sahibinin veya Sermayesinin % 10 ve daha fazlasına sahip Ortaklarının

Adı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,9932302940	1.874.830.757,35
- Halka Açık Kısım	25,0002030400	625.005.076,10
- Diğer	<1 164.166,55	
TOPLAM	100	2.500.000.000

16) Sermayesinin % 10 ve daha fazlasına sahip olunan İştirakler ile müessese ve bağlı ortaklıkların

Adı	Pay Oranı	Toplam Sermayesi	Son Dönem Karı
-----	-----------	------------------	----------------

Şirketin İştiraki ile müessese ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

17) Stok değerlendirme yöntemi

a) Cari dönemde uygulanan yöntem

:

Cari dönemde uygulanan yöntem : Elde etme maliyeti ve net gerçekleşebilir değerlerin düşük olanı esas alınarak stok değerlemesi yapılmaktadır. Maliyet bedeli ile net gerçekleşebilir değer arasında düşüklük olması halinde Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılmaktadır. Ayrılan Karşılık Giderleri ise, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmektedir.

b) Önceki dönemde uygulanan yöntem :

Önceki dönemde uygulanan yöntem : Elde etme maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı esas alınarak stok değerlemesi yapılmaktadır. Maliyet bedeli ile net gerçekleştirilebilir değer arasında düşüklük olması halinde Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılmaktadır.

c) Varsa, cari dönemdeki yöntem değişikliğinin stoklarda meydana getirdiği artış (+) veya azalış (-) tutarı : Yöntem Değişikliği Yoktur.

18) Cari dönemdeki maddi duran varlık hareketleri

a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti : 639.809.242,89

Söz konusu tutarın 639.151.587,15 TL'lik kısmı cari dönemde alınan arsa bedelinden, 290.488,83 TL'lik kısmı cari dönemde alınan Taşıtlardan,367.166,91 TL'lik kısmı cari dönemde alınan Demirbaş bedelinden kaynaklanmaktadır.

b) Elden çıkarılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlıkların maliyeti : 85.746.634,97

Söz konusu tutarın 85.715.639,52 TL'lik kısmı cari dönemde satılan arsa bedelinden, 29.145,45 TL'lik kısmı cari dönemde satılan bina bedelinden, 1.850,00 TL'lik kısmı ise cari dönemde alınan ancak iade edilen demirbaş bedelinden kaynaklanmaktadır.

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : YOK

d) Şirketin yapılmakta olan yatırımları : 790.550

Dönem başı yapılmakta olan yatırım tutarı 77.000,00 TL, dönem içi ilave tutarı 4.244.433,34 TL , dönem içi aktifleştirilen tutar 3.530.883,34 TL olup, dönem sonu bakiyesi ise 790.550,00 TL'dir.

19) Ana kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerin ticari alacak ve ticari borçlar içindeki payları

Alacaklarımız % Ticari Borçlarımız %

1-Ana Kuruluş

2-Bağlı Ortaklık

3-İştirakler

20) Cari dönemdeki ortalama toplam personel sayısı

1- Hizmet Sözleşmeli Personel : 172

2- Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel : 13

3- Grup Sözleşmeli İşçi Personel : 0

4- 657 Sayılı Memur Personel : 0

5- Part-Time Çalışan Personel : 1

TOPLAM : 186

21) Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi : YOK

22) Belli bir öneme sahip olan, ancak tutarları tahmin edilemeyen şartta bağlı zararlar ile her türlü şartta bağlı kazançlara ilişkin bilgi (İşletmeyi borç altına sokacak ve dönem sonucunu etkileyebilecek hukuki ihtilafların mahiyetleri bu bölümde açıklanır

.)

: YOK

23) İşletmenin gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri : YOK

24) Bankalardaki mevduatın bloke olanına ilişkin tutarlar : 2.508.155,29

Söz konusu tutar, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi projelerinde satışları teşvik amacıyla bankalardan

kullanılan kredilere karşılık olarak verilen teminattan oluşmaktadır.

25) Menkul Kıymetler ve bağlı menkul kıymetler grubu içinde yer alıp işletmenin ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıklar tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet tutarları ve bunları çıkaran ortaklıklar : YOK

26) İştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye artırımını nedeniyle elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları : YOK

27) Kısa ve uzun vadeli kredilerle ilgili olarak alınan kredilerin ve çıkarılmış menkul kıymetlerin (katılma intifa senedi dahil) kredi ve menkul kıymet türleri itibarıyla tahakkuk etmemiş gelecek döneme ilişkin faiz borçları tutarları :

Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 10 yıl vadeli 1.314.000.000 TL tutarındaki kredi ile ilgili İkras Sözleşmesi'nde, ödemelerin, itfa planındaki her bir vadede, vadeden bir önceki ay içerisinde, Müsteşarlık tarafından ihraç edilmiş olan is

DİPNOT

kontolu Devlet İç Borçlanma Senetlerinde oluşan bileşik faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması alınmak suretiyle hesaplanacağı ifade edilmektedir. Bu nedenle, söz konusu kredi ile ilgili olarak, dönemsellik ilkesi gereği, cari döneme isabet eden 101.662.71

2,87 TL tutarındaki faiz hesaplanarak Kar Zarar hesaplarına intikal ettirilmiş, buna karşılık, yukarıda belirtilen İkras Sözleşmesi hükümleri gereğince gelecek dönemlere ilişkin faiz tahakkuku yapılmamıştır. 31.12.2011 itibarıyla kalan anapara tutarı ise 1.074.000.000 TL'dir.

28) Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, aval, ciro gibi yükümlülüklerin tutarı : YOK

29) Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar :

30.05.2008 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve 14.08.2008 tarih, 26613 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik çerçevesinde, KEY Hak Sahiplerine ödemeler 28.07.2008 tarihinde başlanmış olup, 28.07.2008 ? 31.12.2011 tarihleri arasında 7.840.035 KEY Hak Sahibine toplam 3.471.873.755,76 TL nakit ödeme yapılmıştır. Bu tutarın 88.558,76 TL'si ise, 429 KEY Hak Sahibi tarafından alınan hisse senedinden oluşmaktadır.

30) Bilançonun onaylanarak kesinleştiği tarih : 13.03.2012

GELİR TABLOSU

Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
A. Brüt Satışlar	1.548.660.883,27	839.035.948,39
. 1. Yurtiçi Satışlar	1.548.660.883,27	839.035.948,39
B. Satış İndirimleri (-)	14.953.329,24	23.649.654,93
. 1. Satıştan İadeler (-)	4.552.405,63	23.607.200,94
. 2. Satış İskontoları (-)	10.400.923,61	42.453,99
C.Net Satışlar	1.533.707.554,03	815.386.293,46
D. Satışların Maliyeti (-)	784.895.681,43	508.652.499,56
. 1. Satılan Mamuller Maliyeti (-)	50.930.900,03	59.379.022,54
. 2. Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	733.964.781,40	449.273.477,02
Brüt Satış Karı veya Zararı	748.811.872,60	306.733.793,90
E. Faaliyet Giderleri (-)	99.185.972,98	64.162.491,98
. 2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	28.331.445,41	13.772.039,15
. 3. Genel Yönetim Giderleri (-)	70.854.527,57	50.390.452,83
Faaliyet Karı veya Zararı	649.625.899,62	242.571.301,92
F. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar	230.428.843,22	286.383.650,61
. 3. Faiz Gelirleri	23.606.520,80	88.251.978,71
. 5. Konusu Kalmayan Karşılıklar	99.952.922,82	43.005.202,32
. 6. Menkul Kıymet Satış Karları	0,00	13.025,04
. 7. Kambiyo Karları	110.434,03	12.228,93

GELİR TABLOSU

Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
. 8. Reeskont Faiz Gelirleri	55.469.355,20	126.196.451,29
. 10. Diğer Olağan Gelir ve Karlar	51.289.610,37	28.904.764,32
G. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar (-)	165.772.221,43	77.868.090,11
. 2. Karşılık Giderleri (-)	39.262.257,17	24.835.653,42
. 4. Kambiyo Zararları (-)	141.545,00	303.738,27
. 5. Reeskont Faiz Giderleri (-)	126.196.451,29	52.347.407,68
. 7. Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)	171.967,97	381.290,74
H. Finansman Giderleri (-)	104.931.683,27	107.154.116,62
. 2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	104.931.683,27	107.154.116,62
Olağan Kar veya Zarar	609.350.838,14	343.932.745,80
I. Olağan Dışı Gelir ve Karlar	3.188.347,69	604.982,60
. 2. Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	3.188.347,69	604.982,60
J. Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	4.953.115,61	570.481,48
. 3. Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	4.953.115,61	570.481,48
Dönem Karı veya Zararı	607.586.070,22	343.967.246,92
Dönem Net Karı veya Zararı	607.586.070,22	343.967.246,92

DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

1. Dönemin amortisman gideri ile itfa ve tükenme payları:

31.12.2011

a. Amortisman giderleri 402.419,61 TL

b. İtfa ve Tükenme Payları 17.923,84 TL

2. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

a. Reeskont Giderleri 52.347.407,68 TL

b. Karşılık Giderleri 24.835.653,42 TL

Reeskont Giderlerinin;

- 3.123.164,28 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 120-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

- 36.974.966,27 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 220-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

- 12.242.825,64 TL tutarı, Önceki dönemde Satıcılar için hesaplanan Reeskont faiz gelirlerinin cari dönem başında iptalinden,

- 6.451,49 TL tutarı, cari dönemde 121-Alacak Senetleri Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

oluşmakta olup, söz konusu Reeskont Giderleri toplamı, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

Karşılık Giderlerinin;

- 23.249.833,64 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde Şirket aleyhine açılan davalar için ayrılan Dava Karşılıklarından,

- 1.585.819,78 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde ayrılan Stok Değer Düşüklüğü Karşılığından oluşmakta olup,

söz konusu Karşılık Giderleri toplamı, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

31.12.2011 tarihi itibarıyla Reeskont Gelirleri ile Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri:

a) Reeskont Gelirleri : 126.196.451,29 TL

b) Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri : 43.005.202,32 TL

Reeskont Gelirlerinin;

- 4.436.766,16 TL tutarı, 2010 yılı kısa dönem alıcılar reeskont giderlerinin iptalinden,

- 121.746.206,70 TL tutarı, 2010 yılı uzun dönem alıcılar reeskont giderlerinin iptalinden,

DİPNOT

- 12.470.502,60 TL tutarı, cari dönemde Satıcılar hesabı için hesaplanan reeskont tutarından,

- 13.478,43 TL tutarı, 2010 yılı Alacak senetleri reeskont giderlerinin iptalinden,

oluşmakta olup, söz konusu Reeskont Gelirlerinin tamamı, Vergilendirilmeyecek Gelirler olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

Konusu Kalmayan Karşılık Gelirlerinin;

- 42.984.432,10 TL tutarı, Stok değer düşüklüğü karşılığı iptalinden,

- 20.770,22 TL tutarı, Şüpheli Ticari alacaklar için ayrılan dava karşılıkları iptalinden,

oluşmakta olup, 20.770,22 TL tutarındaki Şüpheli Ticari Alacaklar için ayrılan karşılık iptali hariç, kalan 42.984.432,10 TL, Vergilendirilmeyecek Gelirler olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

3. Dönemin tüm finansman giderleri : 107.154.116,62 TL olup, söz konusu tutarın 101.662.712,87 TL'lik kısmı, Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY Ödemeleri için alınan 10 yıl vadeli, 1.314.000.000 TL ikraz tutarının, İkraz Sözleşmesi'nde belirtilen, ödemelerin,

itfa planındaki her bir vadede, vadeden bir önceki ay içerisinde, Müsteşarlık tarafından ihraç edilmiş olan Devlet İç Borçlanma Senetlerinde oluşan Bileşik faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasına göre hesaplanacağı hükmü doğrultusunda ve dönemsellik ilke

si gereği hesaplanan cari döneme ait faiz tutarından oluşmaktadır.

5.491.403,75 TL'lik kısmı ise, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsanın satış bedelinin, Şirketimiz mevduatının değerlendirildiği banka faiz oranı üzerinden faizlendirilerek ödenmesi nedeniyle oluşan faiz tutarından oluşm

aktadır.

4. Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı:

Dönemin finansman giderlerinden Ana Kuruluş'a (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na) ait olan tutar 5.491.403,75 TL olup, söz konusu tutar, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın alınan arsanın satış bedelinin, Şirketimiz

z mevduatının değerlendirildiği banka faiz oranı üzerinden faizlendirilerek ödenmesi nedeniyle oluşan faiz tutarından oluşmaktadır.

5. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alımlar:

Dönem içinde Ana Kuruluş'a (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na) yapılan Arsa satışları toplamı 4.286.000,00 TL'dir.

DİPNOT

Dönem içinde Ana Kuruluş'tan (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan) yapılan Arsa alımları toplamı ise 534.242.500,00 TL'dir.

Alım ve satım fiyatları, Sermaye Piyasası Kurulu listesinde yer alan Ekspertiz firmaları tarafından düzenlenen Ekspertiz Raporları'na göre belirlenmektedir.

6. Ana Kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri:

Dönem içinde Ana Kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri yoktur.

7. Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve menfaatlerin toplamı:

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücretlerin toplamı 647.542,00 TL olup, tamamı gelir vergisi stopajına tabi tutularak vergilendirilmiştir. Ücret dışın

da sağlanan benzeri menfaatler bulunmamaktadır.

8. Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış veya azalış:

Amortisman hesaplama yönteminde değişiklik yapılmadığından, dönemin amortisman giderlerinde artış veya azalış bulunmamaktadır.

9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri:

Stoklar, Şirket'in iştirak konusu çerçevesinde gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket stoklarını maliyet bedeli ile hesaplarına kaydetmekte olup, maliyet bedeli ile net gerçekleşebilir değerde düşüklük olması halinde ise stok değer düşüklüğü karşılığı ay

rılmaktadır. Ayrılan Karşılık Giderleri ise, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmektedir.

10. Fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:

Sermaye Piyasası mevzuatı gereği, stokta yer alan (arsa, arazi, bina vs.) gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerleri tespit edilerek fiili stok sayımı yapılmaktadır.

11. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının toplamı:

Yoktur.

DİPNOT

12. Önceki döneme ilişkin gelir ve giderler ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarları:

Yoktur.

13. Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için hisse başına kar ve kar payı oranları:

Hisse Başına Kar (TL) : 0,04742924

Kar Payı Oranı (%) : 4,74292409

KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
I- DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI	0,0000	0,0000
. 1.1- DÖNEM KÂRI	607.586.070,2200	343.967.246,9200
A- NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)	607.586.070,2200	343.967.246,9200
. 1.4- BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	30.379.303,5100	17.198.362,3500
B- DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A)-(1.3+1.4+1.5)]	577.206.766,7100	326.768.884,5700
. 1.6- ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)	175.493.721,2800	84.449.206,6400
. 1.6.1- Hisse Senedi Sahiplerine	175.493.721,2800	84.449.206,6400
. 1.10- İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	5.049.372,1800	0,0000
. 1.12- OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER (-)	396.663.673,2500	242.319.677,9300
II- YEDEKLERDEN DAĞITIM	0,0000	-34.123.895,8200
. 2.3- ORTAKLARA PAY (-)	0,0000	34.123.895,8200
. 2.3.1- Hisse Senedi Sahiplerine	0,0000	34.123.895,8200
. 3.2- HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	7,0197	4,7429

KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLERE İLİŞKİN LİSTE

Adı Soyadı/ Unvanı	T.C. Kimlik Numarası	Vergi Kimlik Numarası	Kesilen Vergi Dönemi	Ödemenin Brüt Tutarı	Vergi Tutarı
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.		8150028152	01/2011-12/2011	13.125.649,13	1.968.847,37
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.		9980069675	01/2011-12/2011	19.474.543,20	2.921.181,48
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O		9220034970	01/2011-12/2011	39.648.003,80	5.947.200,57
ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		0470008702	01/2011-12/2011	60.546,40	9.081,96
			Toplam	72.308.742,53	10.846.311,38

KURUM ORTAKLARINA VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN LİSTE

Genel Md./ Müdür	Y. Kurulu Üyesi	Kanuni Temsilci	Vergi Kimlik No	Soyadı / Unvanı	Adı / Unvanın Devamı	İkametgah Adresi	TC Kimlik No	İrtibat Telefon No	Hisse Oranı
*	*			KURUM	MURAT	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Kat . 1-10 Ataşehir / İSTANBUL	29813087008	2165791600	0,00

KURUM ORTAKLARINA VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN LİSTE

Genel Md./Müdür	Y. Kurulu Üyesi	Ortak	Kanuni Temsilci	Vergi Kimlik No	Soyadı / Unvanı	Adı / Unvanın Devamı	İkametgah Adresi	TC Kimlik No	İrtibat Telefon No	Hisse Oranı
*					KARAOĞLU	ALİSEYDİ	Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent /ANKARA	37117884346	3122667680	0,00
*					KAHRAMAN	MEHMET ALİ	Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent /ANKARA	15361142092	3122667680	0,00
*					YETİM	ERTAN	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Kat : 1-10 Ataşehir / İSTANBUL	38303119570	2165791515	0,00
*	*				SUR	MUHAMMET HALUK	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Kat : 1-4 Ataşehir / İSTANBUL	50974167650	2165791515	0,00
*	*				EKMEN	VEYSEL	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Kat : 1-10 Ataşehir / İSTANBUL	46873091042	2165791515	0,00
*					AKYILMAZ	FATMA RUHAN	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza 11/B Kat : 1-10 Ataşehir / İSTANBUL	19975307304	2165791515	0,00
*				8150014332	T.C. BAŞBAKANLIK	TOPLU KONUT İDARESİ	Bilkent Plaza :1 Blok Bilkent / ANKARA		3122667702	74,99
*				8150014332	KEY HAK SAHİPLERİ		Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent /ANKARA		3122667702	0,00
*				4473003039	İLLER BANKASI	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Atatürk Bulvarı No : 21 Ulus / ANKARA		3123103141	0,00
*				6000013867	KUTLUTAŞ HOLDİNG	A.Ş.	İnönü Cd. No : 28/2 Taksim /İSTANBUL		2122512826	0,00
*				4810488884	İSTANBUL	İMAR LTD.ŞTİ.	Büyükdere Cad. İmar İşhane No : 48 K:7-8 Mecidiyeköy/İSTANBUL		2122741948	0,00
*				1111111111	İSTANBUL DEFTERDARLIĞI	MALİYE HAZINESİ	İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ankara Cad. Cağaloğlu/İSTANBUL		2125142000	0,00
*				1111111111	HALKA AÇIK KISIM		Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya B/11 Kat : 1-10 Ataşehir / İSTANBUL		2165791515	25,00

TRANSFER FİYATLANDIRMASI KAPSAMINDAKİ İLİŞKİLİ KİŞİLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Yurt İçinde Bulunan İlişkili Kişi Adı-Ünvanı	Vergi Kimlik Numarası	T.C. Kimlik Numarası	Yurt Dışında Bulunan İlişkili Kişi Adı-Ünvanı	İlişkili Kişinin Bulunduğu Ülke
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	3890029539			
EMLAK PAZARLAMA İNŞAAT PROJE YÖN. VE TİC. A.Ş.	3340028428			
EMLAK PAZARLAMA /FİDELTAŞ/ÖZTAŞ ORTAK GİRİŞİMİ	3340477690			
ARTAŞ-ÖZTAŞ-DOĞU İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ	3090331900			
EMLAK PAZARLAMA - YENİ SARP ORTAK GİRİŞİMİ	7510414445			
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	8150014332			

MALİ İŞLEMLER AYRINTI

	Alım Ana Para(TL)	Alım Faiz(TL)	Satım Ana Para(TL)	Satım Faiz(TL)
. 1- Ödünç Para/Kredi-Faiz	0,00	0,00	7.000.000,00	0,00

İLİŞKİLİ KİŐİLERLE GERÇEKLEŐTİRİLEN TRANSFER FİYATLANDIRMASINA İLİŞKİN İŞLEMLER

	Alım	Satım	Açıklama
. A- Varlıklar	539.733.903,75	4.325.960,00	
. 2- Mamul-Ticari Mallar	539.733.903,75	4.286.000,00	
. 4- Kiralamalar	0,00	39.960,00	
. C- Mali İşlemler	0,00	7.000.000,00	
. 1- Ödünç Para/Kredi-Faiz	0,00	7.000.000,00	
I- Yapılan İőlemlerin Toplamı	539.733.903,75	11.325.960,00	

TRANSFER FİYATLANDIRMASINA KONU OLAN İŐLEMLERDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Açıklama	Alım	Satım
. Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi	539.733.903,75	11.325.960,00
.Toplam İőlem Tutarı	539.733.903,75	11.325.960,00

YABANCI PARA POZİSYONUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Açıklama	USD(\$) TL Karşılığı	EURO(€) TL Kaşılığı	Diğer Döviz Cinslerinin TL Karşılığı
I-AKTİF (VARLIKLAR) YABANCI PARA TOPLAMI	0,0000	3.257,5900	0,0000
. 2.Bankalar	0,0000	3.257,5900	0,0000
II- PASİF (KAYNAKLAR) YABANCI PARA TOPLAMI	1.618.583,9000	0,0000	0,0000
. 7.Diğer döviz borçları	1.618.583,9000	0,0000	0,0000
III- NET BİLANÇO İÇİ YABANCI PARA POZİSYONU (I-II)	-1.618.583,9000	3.257,5900	0,0000
V- NET YABANCI PARA POZİSYONU (III+IV)	-1.618.583,9000	3.257,5900	0,0000