

**BÜYÜK MÜK. VD. B VD
VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ****DÖNEM TİPİ
Yıllık****Yıl****2009****Onay Zamanı : 27.04.2012 - 11:56:20****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****346.845.083,56****Ticari Bilanço Zararı****0,00****İLAVELER****Türü****Tutarı****Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler****215.900.334,11****ZARAR OLSA DAHI İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER****Türü****Açıklama****Tutarı****Diğer İndirimler ve İstisnalar****Söz konusu Tutar Konusu Kalmayan
Karşılıklar ile Reeskont Faiz
Gelirlerinden Oluşmaktadır.****119.150.234,71****Toplam****119.150.234,71****Kar ve İlaveler Toplamı****562.745.417,67****Cari Yıla Ait Zarar, İstisna ve İndirimler Toplamı****119.150.234,71****ZARAR****0,00****KAR****443.595.182,96****Diğer Geçmiş Yıl Zararları****0,00****İstisnadan Kaynaklanan Geçmiş Yıl Zararları****0,00****Mahsup Edilecek Toplam Geçmiş Yıl Zararları****0,00****İndirime Esas Tutar****443.595.182,96****KAZANCIN BULUNMASI HALİNDE İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER****Türü****Açıklama****Tutarı****Diğer İndirimler****Diğer İndirimler KVK'nun Madde 5/1-d
bendi kapsamındadır.****443.595.182,96****Toplam****443.595.182,96**

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 Kazancının Türkiye Dışında Elde Edilen Kısım	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	3.224.765,71
Mahsup Edilecek Vergiler Toplamı	3.224.765,71
Yabancı Ülkelerde Ödenen Vergilerden Cari Yılda Mahsup Edilemeyip Gelecek Yıla Devreden Kısım	0,00
Ödenmesi Gereken Kurumlar Vergisi	0,00
İadesi Gereken Kurumlar Vergisi ve/veya Geçici Vergi	3.224.765,71
İadesi Gereken Kurumlar Vergisi	3.224.765,71
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 5701629

MALİ BİLGİLER

Aktif Toplamı	8.248.521.600,19
Ödenmiş Sermaye	664.411.881,95
Maddi Duran Varlıklar	1.843.174.981,48
Mali Duran Varlıklar	0,00
Stoklar	1.400.722.939,85
Toplam Kısa Vadeli Alacaklar	4.406.945.778,08
Toplam Kısa Vadeli Borçlar	4.669.170.166,27
Toplam Uzun Vadeli Alacaklar	1.552.789.009,04
Toplam Uzun Vadeli Borçlar	1.525.360.664,46
Net Satışlar	897.201.265,92
Satışların Maliyeti	390.995.935,58
Faaliyet Giderleri	45.349.813,33
Finansman Giderleri	11.966.539,61
Amortisman Giderleri	428.144,53
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar	213.371.141,42
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

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 (2008)	Cari Dönem (2009)
I. Dönen Varlıklar	5.903.802.911,77	6.328.013.539,34
. A. Hazır Değerler	114.049.031,76	293.536.687,56
. 1. Kasa	1.039,64	3.074,73
. 3. Bankalar	113.996.450,12	292.577.789,85
. 5. Diğer Hazır Değerler	51.542,00	955.822,98
. B. Menkul Kıymetler	423.084.287,87	220.444.758,00
. 3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	423.084.287,87	220.444.758,00
. C. Ticari Alacaklar	1.068.803.115,15	1.511.740.149,93
. 1. Alıcılar	1.048.462.960,20	1.415.721.224,07
. 2. Alacak Senetleri	20.176.800,00	95.979.799,30
. 5. Verilen Depozito ve Teminatlar	577,60	577,60
. 6. Diğer Ticari Alacaklar	162.777,35	38.548,96
. 7. Şüpheli Ticari Alacaklar	1.443.924,45	1.794.135,94
. 8. Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	1.443.924,45	1.794.135,94
. D. Diğer Alacaklar	2.834.560.236,05	2.895.205.628,15
. 5. Diğer Çeşitli Alacaklar	2.834.554.750,24	2.895.200.142,34
. 7. Şüpheli Diğer Alacaklar	684.822,87	684.822,87
. 8. Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	679.337,06	679.337,06
. E. Stoklar	1.444.258.206,81	1.400.722.939,85
. 2. Yarı Mamuller - Üretim	130.498.677,09	174.262.326,20
. 3. Mamuller	1.414.909,41	1.414.909,41
. 4. Ticari Mallar	1.333.025.936,11	1.228.945.497,92
. 6. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	21.431.315,80	3.899.793,68

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

AKTİF

Açıklama	Önceki Dönem (2008)	Cari Dönem (2009)
. 7. Verilen Sipariş Avansları	750.000,00	0,00
. G. Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları	2.815.640,43	3.033.411,19
. 1. Gelecek Aylara Ait Giderler	194.769,95	2.209.578,16
. 2. Gelir Tahakkukları	2.620.870,48	823.833,03
. H. Diğer Dönen Varlıklar	16.232.393,70	3.329.964,66
. 1. Devreden KDV	6.245.168,41	0,00
. 4. Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	9.987.225,29	3.224.765,71
. 6. Personel Avansları	0,00	105.198,95
II. DURAN VARLIKLAR	1.989.114.701,13	1.920.508.060,85
. A. Ticari Alacaklar	47.824.499,89	77.277.948,66
. 1. Alıcılar	47.687.049,48	77.112.598,15
. 5. Verilen Depozito ve Teminatlar	137.450,41	165.350,51
. D. Maddi Duran Varlıklar	1.941.215.978,92	1.843.174.981,48
. 1. Arazi ve Arsalar	1.925.701.453,16	1.822.409.439,08
. 3. Binalar	14.774.292,64	12.125.126,21
. 4. Tesis, Makina ve Cihazlar	389.782,44	389.782,44
. 5. Taşıtlar	123.398,88	123.398,88
. 6. Demirbaşlar	1.258.148,18	1.402.381,35
. 8. Birikmiş Amortismanlar (-)	3.818.189,91	3.726.486,34
. 9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	2.787.093,53	10.451.339,86
. E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	74.222,32	55.130,71
. 1. Haklar	161.033,41	200.477,39
. 6. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	205.194,57	205.194,57
. 7. Birikmiş Amortismanlar (-)	292.005,66	350.541,25
AKTİF TOPLAMI	7.892.917.612,90	8.248.521.600,19

PASİF

Açıklama	Önceki Dönem (2008)	Cari Dönem (2009)
III. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	4.563.806.055,96	4.669.170.166,27
. A. Mali Borçlar	10.947.409,20	130.675,80
. 1. Banka Kredileri	130.313,31	130.675,80
. 4. Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve	10.817.095,89	0,00
. B. Ticari Borçlar	2.346.632,99	1.708.433,05
. 1. Satıcılar	1.790.911,72	1.655.540,78
. 4. Alınan Depozito ve Teminatlar	555.721,27	52.892,27
. C. Diğer Borçlar	647.841.659,09	570.532.873,68
. 4. Personele Borçlar	293.869,00	127.852,85
. 5. Diğer Çeşitli Borçlar	647.547.790,09	570.405.020,83
. D. Alınan Avanslar	3.891.891.224,22	4.043.538.040,20
. 1. Alınan Sipariş Avansları	13.154.024,13	14.975.120,80
. 2. Alınan Diğer Avanslar	3.878.737.200,09	4.028.562.919,40
. F.Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	1.094.630,05	35.758.126,94
. 1. Ödenecek Vergi ve Fonlar	915.085,52	35.579.854,15
. 2. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	178.739,53	178.272,79
. 4. Ödenecek Diğer Yükümlülükler	805,00	0,00
. G. Borç ve Gider Karşılıkları	9.349.940,10	12.405.879,73
. 4. Maliyet Giderleri Karşılığı	9.349.940,10	12.405.879,73
. H. Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	135.080,84	4.711.836,08
. 1. Gelecek Aylara Ait Gelirler	119.024,84	4.698.201,37
. 2. Gider Tahakkukları	16.056,00	13.634,71
. I. Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	199.479,47	384.300,79

PASİF

Açıklama	Önceki Dönem (2008)	Cari Dönem (2009)
. 5. Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar	199.479,47	384.300,79
IV. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.649.394.253,95	1.552.789.009,04
. A. Mali Borçlar	1.410.549.304,11	0,00
. 1. Banka Kredileri	1.410.549.304,11	0,00
. B. Ticari Borçlar	236.719.629,64	291.354.064,46
. 1. Satıcılar	233.809.977,00	287.202.111,03
. 4. Alınan Depozito ve Teminatlar	2.909.652,64	4.151.953,43
. C. Diğer Borçlar	6.600,00	1.234.006.600,00
. 4. Diğer Çeşitli Borçlar	6.600,00	1.234.006.600,00
. D. Alınan Avanslar	1.273.178,63	1.267.622,21
. 2. Alınan Diğer Avanslar	1.273.178,63	1.267.622,21
. E. Borç ve Gider Karşılıkları	845.541,57	1.230.385,93
. 1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	845.541,57	1.230.385,93
. F. Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	0,00	24.930.336,44
. 2. Gider Tahakkukları	0,00	24.930.336,44
V. Öz Kaynaklar	1.679.717.302,99	2.026.562.424,88
. A. Ödenmiş Sermaye	664.411.859,66	664.411.881,95
. 1. Sermaye	253.385.082,71	253.385.091,21
. 3. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	411.026.776,95	411.026.790,74
. C. Kar Yedekleri	60.873.974,09	89.000.577,73
. 1. Yasal Yedekler	60.805.902,92	88.932.506,56
. 2. Statü Yedekleri	68.071,17	68.071,17
. D. Geçmiş Yıl Karları	381.912.180,41	926.304.881,64
. 1. Geçmiş Yıl Karları	381.912.180,41	926.304.881,64
. F. Dönem Net Karı (zararı)	572.519.288,83	346.845.083,56
. 1. Dönem Net Karı	572.519.288,83	346.845.083,56
PASİF TOPLAMI	7.892.917.612,90	8.248.521.600,19

DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORATAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİLANÇO DİPNOTLARI

1) Kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş bulunan ortaklıklarda kayıtlı sermaye tavanı : 1.500.000.000

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 : 248.848.212,43

4) Alacaklar için alınmış ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı

- Teminat olarak alınan Mektuplar : 402.210.905,97

DİPNOT

- Teminat olarak alınan Senetler : 22.000,00

- Teminat olarak alınan ipotekler : 150.403.836,36

- Alınan Depozito ve Teminatlar (USD) : 872.888,01

- Alınan Depozito ve Teminatlar (EURO) : 1.920,49

- Rehin Olarak Alınan Kıymetler : 243.864

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

- Teminat olarak verilen Mektuplar : 2.405.350,94

- Teminat olarak verilen Kıymet ve Mallar : 20.019.236,36

6) Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı : YOK

7) Kasa ve Bankalardaki döviz mevcutları :

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
-------------	---------	---------	--------------

Amerikan Doları

Euro

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

DİPNOT

12) Tedavüldeki tahvillerden hisse senedine dönüştürülebilir niteliktekilerin tutarı : YOK

13) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin dökümü

Türü	Tertibi	Adedi	Üsleri	Toplam Tutar
------	---------	-------	--------	--------------

Şirket tarafından herhangi bir hisse senedi ihraç edilmemiştir.

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	99,99401554746720	253.369.919,00
- Diğer	<1	15.172,21
TOPLAM	100	253.385.091,21

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 değer 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 gerçekleşebilir değer düşük olanı esas alınarak stok değerlemesi yapılmaktadır. Maliyet bedeli ile net gerçekleşebilir değer arasında düşüklük olması halinde Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılmaktadır.

DİPNOT

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 : 69.208.849,40

Söz konusu tutarın 61.400.000,00 TL'lik kısmı cari dönemde alınan arsa bedelinden, 144.603,07 TL'lik kısmı cari dönemde alınan Demirbaş bedelinden, 7.664.246,33 TL'lik kısmı ise cari dönemdeki Yapılmakta Olan Yatırım bedelinden kaynaklanmaktadır.

b) Elden çıkarılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlıkların maliyeti : 40.190.396,84

Söz konusu tutarın 37.540.860,51 TL'lik kısmı cari dönemde satılan arsa bedelinden, 2.649.166,43 TL'lik kısmı cari dönemde satılan bina bedelinden, 369,90 TL'lik kısmı ise cari dönemde iade edilen demirbaş bedellerinden kaynaklanmaktadır.

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : YOK

d) Şirketin yapılmakta olan yatırımları : 10.451.339,86

Söz konusu tutar, Ataşehir Doğu-Batı Bölgesi Köprülü Kavşak İnşaatına ait tahakkuk eden hakediş bedellerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu tutarın 2.787.093,53 TL'lik kısmı dönem başı açılış tutarından, 7.664.246,33 TL'lik kısmı ise cari dönemde tahakkuk eden hakediş bedellerinden oluşmaktadır.

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

Alacaklarımız % Ticari Borçlarımız %

1-Ana Kuruluş YOKTUR. YOKTUR.

2-Bağlı Ortaklık

3-İştirakler

20) Cari dönemdeki ortalama toplam personel sayısı

1- Hizmet Sözleşmeli Personel : 128

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

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

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

):

31.12.2009 itibarıyla sona eren döneme ilişkin Şirket tarafından açılan 11 adet ticari ve 12 adet ticari olmayan olmak üzere toplam 23 adet dava bulunmakta olup, faiz ve masraflar hariç olmak üzere ticari davalarda toplam 6.320.996,28 TL ve 804.674.-USD,

ticari olmayan davalarda ise toplam 11.459.982,40 TL talep edilmiştir. Buna karşılık; Şirket aleyhine açılmış 64 adet ticari, 33 adet de ticari olmayan olmak üzere toplam 97 adet dava bulunmakta, faiz ve masraflar hariç olmak üzere ticari davalarda

toplam 12.405.879,73 TL, ticari olmayan davalarda ise toplam 432.032,03 TL talep edilmektedir. Şirket aleyhine açılan davalarla ilgili olarak cari dönem sonu itibarıyla ayrılan toplam karşılık tutarı 12.405.879,73 TL'dir.

Söz konusu tutarın 3.055.939,63 TL'si ise cari dönemde ayrılan dava karşılıkları tutarı olup, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

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 : 20.000.000

Söz konusu tutar, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Yüklenicilerinin bankalardan temin ettikleri kredilere karşılık olarak verilen Rehin nedeniyle bloke edilmektedir.

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 artırımları 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

iş 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 62.840.496,44 TL tutarındaki faiz hesaplanarak Kar Zarar hesaplarına intikal ettirilmiş, buna karşılık, yukarıda belirtilen İkras Sözleşmesi hükümleri gereğince gelecek dönemlere ilişkin

faiz tahakkuku yapılmamıştır.

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

DİPNOT

Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik çerçevesinde, KEY Hak Sahiplerine ödemeler, 28.07.2008 tarihinde başlanmış olup, 28.07.2008 - 31.12.2009 tarihleri arasında 5.406.903 KEY Hak Sahibine toplam 2.546.698.059,06 TL nakit ödeme yapılmıştır. Bu tutarın 67.274,13 TL'si ise, 272 KEY Hak Sahibi tarafından alınan 14.914,07 TL nominal tutarlı hisse senedinden oluşmaktadır.

30) Bilançonun onaylanarak kesinleştiği tarih : 18.02.2010

GELİR TABLOSU

Açıklama	Önceki Dönem (2008)	Cari Dönem (2009)
A. Brüt Satışlar	1.060.270.766,08	898.924.319,15
. 1. Yurtiçi Satışlar	1.060.270.766,08	898.924.319,15
B. Satış İndirimleri (-)	542.327,25	1.723.053,23
. 1. Satıştan İadeler (-)	158.216,73	506.901,22
. 2. Satış İskontoları (-)	384.110,52	1.216.152,01
C.Net Satışlar	1.059.728.438,83	897.201.265,92
D. Satışların Maliyeti (-)	353.795.908,12	390.995.935,58
. 2. Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	353.795.908,12	390.995.935,58
Brüt Satış Karı veya Zararı	705.932.530,71	506.205.330,34
E. Faaliyet Giderleri (-)	74.795.667,39	45.349.813,33
. 2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	5.260.078,08	16.406.255,22
. 3. Genel Yönetim Giderleri (-)	69.535.589,31	28.943.558,11
Faaliyet Karı veya Zararı	631.136.863,32	460.855.517,01
F. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar	129.335.300,88	168.512.675,12
. 3. Faiz Gelirleri	77.969.911,76	37.467.670,82
. 5. Konusu Kalmayan Karşılıklar	5.765.414,69	85.432.442,86
. 6. Menkul Kıymet Satış Karları	2.330.425,02	73.944,04
. 7. Kambiyo Karları	47.111,31	183.131,65
. 8. Reeskont Faiz Gelirleri	35.237.907,53	33.755.257,11
. 10. Diğer Olağan Gelir ve Karlar	7.984.530,57	11.600.228,64
G. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar (-)	84.011.678,04	213.371.141,42
. 2. Karşılık Giderleri (-)	49.608.759,66	168.952.257,39
. 4. Kambiyo Zararları (-)	353.505,02	175.763,58
. 5. Reeskont Faiz Giderleri (-)	33.755.257,11	42.998.852,60
. 7. Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)	294.156,25	1.244.267,85
H. Finansman Giderleri (-)	107.366.400,00	62.840.496,44
. 2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	107.366.400,00	62.840.496,44
Olağan Kar veya Zarar	569.094.086,16	353.156.554,27
I. Olağan Dışı Gelir ve Karlar	4.553.872,39	461.312,51
. 2. Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	4.553.872,39	461.312,51
J. Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	1.128.669,72	6.772.783,22
. 2. Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	1.015.389,63	2.089.527,18
. 3. Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	113.280,09	4.683.256,04
Dönem Karı veya Zararı	572.519.288,83	346.845.083,56
Dönem Net Karı veya Zararı	572.519.288,83	346.845.083,56

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORATAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

1. Dönemin amortisman gideri ile itfa ve tükenme payları : 31.12.2009

a. Amortisman giderleri 412.104,26 TL

b. İtfa ve Tükenme Payları 16.040,27 TL

2. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

a. Reeskont Giderleri 42.998.852,60 TL

b. Karşılık Giderleri 168.952.257,39 TL

Reeskont Giderlerinin;

- 2.907.510,04 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 120-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

- 40.061.869,36 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 220-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

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

Karşılık Giderlerinin;

- 3.055.939,63 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde Şirket aleyhine açılan davalar için ayrılan Dava Karşılıklarından,

- 165.508.641,01 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde ayrılan Stok Değer Düşüklüğü Karşılığından,

- 387.676,75 TL tutarı, cari dönemde davaya intikal eden Şüpheli Ticari Alacaklar için ayrılan karşılık tutarlarından oluşmakta olup,

DİPNOT

söz konusu Karşılık Giderleri, 387.676,75 TL tutarındaki Şüpheli Ticari Alacaklar için ayrılan karşılık tutarı hariç, kalan 168.564.580,64 TL, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

31.12.2009 tarihi itibarıyla Reeskont Gelirleri ile Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri:

a) Reeskont Gelirleri : 33.755.257,11 TL

b) Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri : 85.432.442,86 TL

Reeskont Gelirlerinin;

- 5.189.714,45 TL tutarı, 2008 yılı kısa dönem alıcılar reeskont giderlerinin iptalinden,

- 28.565.542,66 TL tutarı, 2008 yılı uzun dönem alıcılar reeskont giderlerinin iptalinden,

oluşmaktadır.

Konusu Kalmayan Karşılık Gelirlerinin;

- 85.394.977,60 TL tutarı, Stok değer düşüklüğü karşılığı iptalinden,

- 37.465,26 TL tutarı, Şüpheli alacaklar karşılığı açılan dava karşılıkları iptalinden,

oluşmaktadır.

3. Dönemin tüm finansman giderleri : 62.840.496,44 TL olup, söz konusu tutar 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 ilkesi gereği hesaplanan cari döneme

ait faiz tutarından oluşmaktadır.

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

5. Ortaklar, bağıli ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar :

Dönem içinde ortaklara (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na) yapılan Arsa Satışları toplamı 130.000.000,00 TL'dir.

Dönem içinde ortaklardan (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan) yapılan Arsa alımları toplamı ise 61.400.000,00 TL'dir.

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

6. Ortaklar, bağıli ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri:

Dönem içinde ortaklardan, bağıli 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 367.774,34 TL olup, tamamı gelir vergisi stopajına tabi tutularak vergilendirilmiştir.

Ücret dışında sağlanan benzeri menfaatler bulunmamaktadır.

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

Amortisman hesaplama yöntemlerinde bir değişiklik bulunmamaktadır. Bu nedenle 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

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

10. Fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri : Yoktur.

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

DİPNOT

Yoktur.

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

Şirketin 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Önceki Döneme İlişkin Gelir ve Karları bulunmamaktadır.

Buna karşılık ; 24 Mart 2004 tarihli Sözleşme ile Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd. Şti.'ne ihale edilen Ümraniye Kemerdere Apart ve Villa İnşaatları'nın Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Esasına Göre Yapımı ve Satışı İdealistkent Projesi kapsamında

İnşaatı tamamlanan ve teslimi yapılan bağımsız bölümlere isabet eden 29.02.2008 tarih BJ 078885 ve 31.07.2008 tarih BJ 081132 no.lu arsa satışı faturalarındaki satış hasılatı; T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 15.04.2009 tarih

B.07.1.GİB.0.53/5328-2583 sayılı Özeldesindeki bilgiler doğrultusunda bir kısım konut satışlarına uygulanan KDV oranının % 18 olması gerekirken % 1 olarak uygulanmış olması nedeniyle yeniden hesaplanmış ve 2.089.527,18 TL azalmış olup,

söz konusu fazla hesaplanmış olan 2.089.527,18 TL Önceki Dönem Gider ve Zararları hesabına alınarak, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmiştir.

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

KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

Açıklama	Önceki Dönem (2008)	Cari Dönem (2009)
I- DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI	534.405.460,3600	329.502.829,3800
. 1.1- DÖNEM KÂRI	562.532.063,5400	346.845.083,5600
A- NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)	562.532.063,5400	346.845.083,5600
. 1.4- BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	28.126.603,1800	17.342.254,1800
B- DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A)-(1.3+1.4+1.	534.405.460,3600	329.502.829,3800

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	01/2009-12/2009	2.342.252,47	351.337,87
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.		9980069675	01/2009-12/2009	8.766.196,13	1.314.929,42
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O		9220034970	01/2009-12/2009	10.374.179,40	1.556.126,91
DENİZBANK A.Ş.		2920084496	01/2009-12/2009	15.810,07	2.371,51
			Toplam	21498438.07	3224765.71

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
*			8150014332	T.C. BAŞBAKANLIK	TOPLU KONUT İDARESİ	Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / ANKARA		3122667702	99,99

KURUM ORTAKLARINA VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN LİSTE

Genel Md./Müdür	Y. Kurulu Üyesi	Ortak	Kanuni Temsilci	Vergi Kimlik No	Soyadı / Ünvanı	Adı / Ünvanın Devamı	İkametgah Adresi	TC Kimlik No	İrtibat Telefon No	Hisse Oranı
	*			8150014332	KEY HAK SAHİPLERİ ADINA	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent / ANKARA		3122667702	0,01
	*			4473003039	İLLER BANKASI	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Atatürk Bulvarı No : 21 Ulus/ANKARA		3123103141	0,01
	*			6000013867	KUTLUTAŞ HOLDİNG	A.Ş.	İnönü Cd. No : 28/2 Taksim/İSTANBUL		2122512826	0,01
	*			4810488884	İSTANBUL İMAR LTD.ŞTİ.		Büyükdere Cd. İmar İş Hanı No : 48 K : 7-8 Mecidiyeköy/İSTANBUL		2122741948	0,01
	*			1111111111	İSTANBUL DEFTERDARLIĞI	MALİYE HAZİNESİ	İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ankara Cad. Cağaloğlu-İSTANBUL		2125142000	0,01
	*				BAYRAKTAR	ERDOĞAN	Bilkent Plaza B1 Blok Biykent / ANKARA	51667676824	3122667680	0,00
	*				YETİM	ERTAN	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No : 11/3 K : 1-8 Ataşehir/İSTANBUL	38303119570	2164564848	0,00
	*				SUR	MUHAMMET HALUK	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No : 11/3 K : 1-8 Ataşehir / İSTANBUL	50974167650	2164564848	0,00
	*				GÖKTAYOĞLU	ÇAĞATAY	Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent/ANKARA	12760232980	3122667680	0,00
*	*				KURUM	MURAT	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No : 11/3 K : 1-8 Ataşehir / İSTANBUL	29813087008	2164564848	0,00
	*				AKYILMAZ	FATMA RUHAN	Atatürk Mh. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No : 11/3 K : 1-8 Ataşehir / İSTANBUL	19975307304	2164564848	0,00
	*				ÖZÜLKE	RECEP ALİ	Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent /ANKARA	45271883334	3124564848	0,00

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
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	8150014332			
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	3890029539			
EMLAK PAZARLAMA İNŞAAT PROJE YÖN. VE TİC. A.Ş.	3340028428			
EMLAK PAZARLAMA-FİDELTUS-ÖZTAŞ ORTAK GİRİŞİMİ	3340477690			
ARTAŞ-ÖZTAŞ-DOĞU İNŞAAT ORTAK GİRİŞİMİ	3090331900			

İLİŞKİLİ KİŞİLERLE GERÇEKLEŞTİRİLEN TRANSFER FİYATLANDIRMASINA İLİŞKİN İŞLEMLER

	Alım	Satım	Açıklama
1- A- Varlıklar	100.697.564,17	336.099.135,93	
2- Mamul-Ticari Mallar	100.697.564,17	332.937.930,86	
3- 4- Kiralamalar	0,00	80.715,20	
5- Diğer(Belirtiniz)	0,00	3.080.489,87	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne göre ödeme dilimlerine ait

İLİŞKİLİ KİŞİLERLE GERÇEKLEŞTİRİLEN TRANSFER FİYATLANDIRMASINA İLİŞKİN İŞLEMLER

	Alım	Satım	Açıklama
			gecikme faizi
. B- Hizmetler	123.750,00	0,00	
. 4- Diğer(Belirtiniz)	123.750,00	0,00	Alım işlemi Kamu İhale Kanunu'nun Doğrudan Temin Md. kapsamında alınan ekspertiz hizmet bedelidir.
I- Yapılan İşlemlerin Toplamı	100.821.314,17	336.099.135,93	

TRANSFER FİYATLANDIRMASINA KONU OLAN İŞLEMLERDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Açıklama	Alım	Satım
. Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi	100.821.314,17	336.099.135,93
.Toplam İşlem Tutarı	100.821.314,17	336.099.135,93

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	0,0000	0,0000
. 1.Kasa	0,0000	0,0000	0,0000
II- PASİF (KAYNAKLAR) YABANCI PARA TOPLAMI	1.314.307,4800	4.148,8300	0,0000
. 7.Diğer döviz borçları	1.314.307,4800	4.148,8300	0,0000
III- NET BİLANÇO İÇİ YABANCI PARA POZİSYONU (I-II)	-1.314.307,4800	-4.148,8300	0,0000
V- NET YABANCI PARA POZİSYONU (III+IV)	-1.314.307,4800	-4.148,8300	0,0000