

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇOLAR	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-59
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	24
DİPNOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	24-25
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	25-26
DİPNOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27-28
DİPNOT 8 ARSA VE KONUT STOKLARI	29-31
DİPNOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32-33
DİPNOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
DİPNOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
DİPNOT 12 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	34
DİPNOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	35
DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36
DİPNOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	36-37
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR	37-39
DİPNOT 17 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	40
DİPNOT 18 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	41
DİPNOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	41
DİPNOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	42
DİPNOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	42
DİPNOT 22 FİNANSAL GELİRLER.....	43
DİPNOT 23 FİNANSAL GİDERLER	43
DİPNOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	43
DİPNOT 25 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	44
DİPNOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	44-46
DİPNOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	47-54
DİPNOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR	55
DİPNOT 29 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	56-57
DİPNOT 30 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	57
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	58-59

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.213.078	3.510.261
Nakit ve nakit benzerleri	3	4.803.784	1.146.520
Finansal yatırımlar	4	644.605	159.927
Ticari alacaklar	6	661.101	447.818
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	26	57	67
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		661.044	447.751
Diğer alacaklar	7	504.137	476.645
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	26	6.575	5.577
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		497.562	471.068
Arsa ve konut stokları	8	440.266	1.057.076
Peşin ödenmiş giderler		6.644	9.071
Diğer dönen varlıklar	14	152.541	213.204
Duran varlıklar		6.257.904	5.068.626
Ticari alacaklar	6	1.080.313	830.022
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.080.313	830.022
Diğer alacaklar	7	171	225
Arsa ve konut stokları	8	5.168.696	4.229.199
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.169	3.537
Maddi duran varlıklar	10	5.485	4.505
Maddi olmayan duran varlıklar	11	2.070	1.138
Toplam varlıklar		13.470.982	8.578.887

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		4.512.022	3.420.117
Kısa vadeli borçlanmalar		-	351
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	5	175.635	171.848
Ticari borçlar	6	607.765	527.444
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	-	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>		607.765	527.444
Diğer borçlar	7	570.379	712.283
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	26	18	-
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		570.361	712.283
Ertelenmiş gelirler	15	3.038.081	1.920.067
Kısa vadeli karşılıklar		94.629	62.591
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>İlişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	2.693	2.083
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	91.936	60.508
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	25.533	25.533
Uzun vadeli yükümlülükler		605.352	766.445
Uzun vadeli borçlanmalar	5	594.000	754.000
Diğer borçlar		7.204	8.921
Ertelenmiş gelirler	15	1.797	1.501
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.351	2.023
Özkaynaklar		8.353.608	4.392.325
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	2.500.000
Geri alınmış paylar (-)		(139.307)	-
Paylara ilişkin primler / iskontolar	15	2.366.895	426.989
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		147	-
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		147	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		203.386	171.440
Geçmiş yıllar karları		1.061.950	770.494
Net dönem karı		1.060.537	523.402
Toplam kaynaklar		13.470.982	8.578.887

Koşullu varlık ve yükümlülükler

29

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	2.331.138	1.004.577
Satışların maliyeti (-)	17	(1.311.319)	(551.879)
Brüt kar		1.019.819	452.698
Genel yönetim giderleri (-)	18	(68.175)	(45.464)
Pazarlama giderleri (-)	18	(44.117)	(11.346)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	138.240	159.346
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(41.377)	(25.482)
Esas faaliyet karı		1.004.390	529.752
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	36.741	32.564
Finansman geliri / gideri öncesi Faaliyet karı		1.041.131	562.316
Finansman gelirleri	22	84.094	41.759
Finansman giderleri (-)	23	(64.688)	(80.673)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.060.537	523.402
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	24	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.060.537	523.402
Diğer kapsamlı gelir		147	-
Toplam kapsamlı gelir		1.060.684	523.402
Hisse başına kazanç (tam TL)	25	0,0039	0,0021

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
1 Ocak 2012	2.500.000	-	426.989	149.199	-	682.993	228.322	3.987.503	
Transferler	-	-	-	22.241	-	206.081	(228.322)	-	
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(118.580)	-	(118.580)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	523.402	523.402	
31 Aralık 2012	2.500.000	-	426.989	171.440	-	770.494	523.402	4.392.325	
1 Ocak 2013	2.500.000	-	426.989	171.440	-	770.494	523.402	4.392.325	
Transferler	-	-	-	31.946	-	491.456	(523.402)	-	
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)	
Sermaye arttırımı	1.300.000	-	-	-	-	-	-	1.300.000	
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(139.307)	-	-	-	-	-	(139.307)	
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış	-	-	1.950.000	-	-	-	-	1.950.000	
Hisse senedi ihracında oluşan maliyet	-	-	(10.094)	-	-	-	-	(10.094)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	147	-	1.060.537	1.060.684	
31 Aralık 2013	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608	

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem Karı/Zararı		1.060.537	523.402
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19	1.373	616
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		(5.820)	(22.993)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		32.525	8.614
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(152.519)	(67.528)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	(2.686)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		101	2
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		936.197	439.427
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(314.499)	(699.605)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(376.288)	(71.520)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		78.622	202.586
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		49.178	(84.584)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.027.960	476.735
Proje mevduatlarındaki değişim		(7.955)	(179.466)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		7.433	22.441
Vergi ödemeleri/iadeleri		(45.417)	(21.625)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(10)	(102)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		1.355.221	84.287
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	2.881
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları		-	3.802
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Alınan faiz		(3.285)	(2.363)
Finansal varlık alımları		20.206	39.595
Finansal varlık geri dönüşleri		(1.140.522)	(883.386)
Finansal varlık geri dönüşleri		655.844	1.295.829
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(467.757)	456.346
Pay ve diğer öz kaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişi			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		3.110.693	-
Alınan faiz		(162.179)	(159.649)
Ödenen faizler		71.133	42.768
Temettüleri		(57.420)	(93.176)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	7	(200.000)	(118.580)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	7	38.873	15.797
		(55.120)	(33.436)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		2.745.980	(346.276)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		4	1
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		3.633.448	194.358
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	3	664.649	470.291
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi		4.298.097	664.649

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT 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”), Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

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

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

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu’nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket’in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem görmeye başlamıştır (Dipnot 17).

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Kat:1-8 Ataşehir / İstanbul.

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2013 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket'in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

Yıllık raporlama dönemi sonu 31 Aralık 2013 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 1'deki değişiklikler, "Finansal tabloların sunumu" :diğer kapsamlı gelirlere ilişkin değişiklik; 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Buradaki en önemli değişiklik, şirketlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda bulunan kalemlerin, müteakip dönemlerde gelir tablosuna aktarılıp aktarılamayacağına göre gruplandırması gerekliliğidir. Bununla birlikte değişiklik, hangi kalemlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alacağı konusuna açıklık getirmez.
- TMS 19'daki değişiklik: "Çalışanlara sağlanan faydalar"; ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik koridor yöntemini ortadan kaldırır ve finansman maliyetinin net fon bazına göre hesaplanmasını öngörür.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Yıllık raporlama dönemi sonu 31 Aralık 2013 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı):

- TFRS 1'deki değişiklikler, 'Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması': devlet kredileri; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, Uluslararası finansal raporlama standartlarını ilk kez uygulayacaklar için piyasa faizinden düşük, devlet kredisinin nasıl muhasebeleştirileceği ile ilgili bilgi verir. Ayrıca 2008 yılında yayınlanan TMS 20'e ilaveler getirerek, daha önce UFRS finansal tablo hazırlayanlarında geçmişe dönük olarak, ilk defa TFRS hazırlayanlara tanınan imtiyazdan yararlanmasını sağlar.
- TFRS 7'deki değişiklik, 'Finansal araçlar': varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik Amerika Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri uyarınca finansal tablo hazırlayan kuruluşlarla, TFRS finansal tabloları hazırlayan kuruluşlar arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için yeni açıklamaları içermektedir.
- TFRS 10,11 ve 12 geçiş rehberindeki değişiklik; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10,11 ve 12'de karşılaştırmalı bilginin sadece bir önceki dönemle ilgili verilmesini sağlayan sınırlama getirmiştir. Konsolide edilmeyecek şekilde yapılandırılmış işletmelerde ilgili açıklamalar için, ilgili değişiklikler, TFRS 12 öncesi dönemler için karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğunu kaldırmak için uygulanacaktır.
- Yıllık iyileştirmeler 2011 ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yıllık iyileştirmeler, 2009-2011 raporlama dönemi içinde altı başlığı içerir. Bu değişiklikler:
 - TFRS 1, 'Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması'
 - TMS 1, 'Finansal tabloların sunumu'
 - TMS 16, 'Maddi duran varlıklar'
 - TMS 32, 'Finansal Araçlar; Sunumları'
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama'

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Yıllık raporlama dönemi sonu 31 Aralık 2013 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı):

- TFRS 11, Müşterek anlaşmalar ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11 daha gerçekçi bir yaklaşımla şirketin yasal düzenlemeleri yerine müşterek anlaşmalara ilişkin haklar ve yükümlülükler odaklanmıştır. İki tür müşterek anlaşma bulunmaktadır: Müşterek faaliyet ve iş ortaklığı. Müşterek faaliyet, müşterek katılımcının anlaşmaya ilişkin hak ve yükümlülükler sahip olmasında ortaya çıkmaktadır ve bundan dolayı paylarına ait varlıklar yükümlülükler, gelir ve giderleri muhasebeleştirir. İş ortaklığı, iş ortağının düzenlemeye göre net varlıklar üzerindeki haklara sahip olmasıyla ortaya çıkmaktadır ve bu payların özkaynak muhasebeleştirilmesi yapılmaktadır. İş ortaklığında oransal konsolidasyona izin verilmemektedir.
- TFRS 12, 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 12, müşterek anlaşmalar, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar dahil olmak üzere her çeşit yatırım ile ilgili yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemiştir.
- TFRS 13, 'Gerçeğe uygun değer ölçümü' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değerlerin tam bir tanımını yaparak ve karmaşıklığın azalmasını ve tek kaynaklı gerçeğe uygun ölçümün ve dipnot açıklama gerekliliğini TFRS üzerinden kesin tanımlamalar yaparak sağlamayı amaçlamıştır. UFRS ve Amerika GKGMS ile arasında uyumu sağlarken ilgili standartlarda varolan gerçeğe uygun değer uygulamaları ile ilave zorunluluklar getirmeyip; yalnızca uygulamaya yönelik açıklık getirmiştir.
- TFRS 27 (revize 2011), 'Bireysel finansal tablolar' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Daha önce TMS 27'de yer alıp şimdi TFRS 10'da yer alan kontrol tanımı dışında, bireysel finansal tablolar hakkında bilgi verir.
- TMS 28 (revize 2011), 'İştirakler ve iş ortaklıkları' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11'in yayımlanmasına müteakip TMS 28 (düzeltme 2011) iş ortaklıklarının ve iştiraklerin özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekliliğini getirmiştir.
- TFRYK/UFYK 20, 'Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj)' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra aşlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorumlama yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetinin muhasebeleştirilmesini ortaya koyar. Bu yorumlama, TFRS raporlaması yapan madencilik şirketlerinin, varlıkların bir cevher kütlenin belirlenebilir bir bileşenine atfedilememesi durumunda, mevcut dekapaj varlıklarının açılış geçmiş yıl karlarından silinmesini de gerektirebilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak 1 Ocak 2014 tarihinden sonra yürürlüğe girecek olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 32'deki değişiklik, " Finansal Araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS 10, 12 ve TMS 27'deki 'yatırım işletmelerinin konsolidasyonu ile ilgili değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirilmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- TMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların devredilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- TFRYK/UFYK 21 – TMS 37, 'Zorunlu vergiler', ; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS 9 "Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm"; 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak 1 Ocak 2014 tarihinden sonra yürürlüğe girecek olan standartlar ve değişiklikler (devamı):

Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.

- TFRS 9'daki değişiklik, "Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi" .Bu değişiklik TFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.
- TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış Fayda Planları", 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkılarının hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2; Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TMS 16; Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar: UMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1; "UFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Şirketin hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 26'da açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

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

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket'in, finansal varlıkları devlet tahvilleri, hazine bonoları, banka bonoları ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Devlet tahvilleri, hazine bonoları ve banka bonoları, Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri için özel olarak çıkarılmış özel tertip devlet tahvilleri hariç olmak üzere vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

Özel tertip uzun vadeli devlet tahvilleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından çıkarılarak KEY ödemelerini yapması için Şirket'e verilmiştir. Bu tahviller faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satma konu değildir. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS")'nin belirli bir kısmını erken itfa edebilmektedir. Bu özel tertip tahviller muhasebesel bir uyumsuzluğa sebebiyet vermemek için ilişkili olduğu borçta olduğu gibi gerçeğe uygun değerini yansıtan nominal değeri üzerinde taşınmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 3.438 TL 22 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2012: 3.033 TL 98 kuruş).

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan 3.438 TL 22 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2013: 3.129 TL 25 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Finansal borçlar

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Arsa ve konut stokları

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

1. Projelendirilmemiş arsalar

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2. *Kamu İhale Kanunu ("KİK") çerçevesinde projelendirilen arsalar*

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

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

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

4. *Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler*

KİK çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve satışı gerçekleştirilmemiş konutlar ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Şirket, stoklarının vade ayrımını projelendirilmemiş arsalar uzun vade, tamamlanmış konut ve ticari üniteler kısa vadede olmak üzere, ASKGP ve KİK ile projelendirilen arsalar için projelerin imalat bitim tarihlerine göre yapmaktadır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Gelirin kaydedilmesi

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

1. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

2. Arsa satışları

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

3. KİK çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

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

4. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki risk ve faydaların tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. Risk ve faydaların alıcılara genelde kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların tamamlanan konut ve ticari üniteleri satın alan alıcılara devredilmek üzere inşaat şirketlerine transferi ile beraber kaydeder. Tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 15), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 16).

5. Faiz

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

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 22).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 23).

Ödenmiş sermaye

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

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Şirket'e nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket'in IMKB'den almış olduğu kendi hisse senetleri hazine hisse senetleri olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde nominal değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hisse başına kazanç

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

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

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

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

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

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

Temettü dağıtımı

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akım tablosu

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

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

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

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 30).

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	3	7
Banka		
- Vadesiz mevduat	98.455	57.007
- Vadeli mevduat	4.700.613	1.089.506
Diğer	4.713	-
	4.803.784	1.146.520

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	98.458	57.014
1 aya kadar	4.700.613	1.089.506
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(4.713)	-
	4.794.358	1.146.520

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

Avro	1	-
Dolar	222	-
	223	-

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
(%)	(%)
7,49	5,84

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	4.803.784	1.146.520
Eksi: Faiz tahakkukları	(14.560)	(1.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(488.119)	(480.164)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(3.008)	-
	4.298.097	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. 488.119 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 1.705 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	626.338	124.829
Banka bonoları	-	481
	626.338	125.310
Özel tertip devlet tahvili (*)	18.267	34.617
	644.605	159.927

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 7). 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sırasıyla 18.267 TL, 34.617 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Aralık 2013 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 626.338 TL (31 Aralık 2012: 124.829 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2013 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı % 8,26 (31 Aralık 2012: % 7,26)'dır. 31 Aralık 2013 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2012: altı ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	351
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	175.635	171.848
	175.635	172.199
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	594.000	754.000
	594.000	754.000

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %7,45 (31 Aralık 2012: %7,21)'tir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
2014	-	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	594.000	754.000

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
3 aydan kısa	55.635	52.199
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	594.000	754.000
	769.635	926.199

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	253.530	175.507
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	237.312	150.918
Arsa satışlarından alacaklar	105.620	89.129
Alacak senetleri	65.842	32.512
Kiracılardan alacaklar	1.830	1.654
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 26)	57	67
Diğer	384	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(3.474)	(2.351)
	661.101	447.818
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.740)
	661.101	447.818

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.081.555	719.999
Arsa satışlarından alacaklar	42.629	143.609
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(43.871)	(33.586)
	1.080.313	830.022

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sonra eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2013
Dönem başı, 1 Ocak	1.740	1.740
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	-
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(8)	-
Dönem sonu, 31 Aralık	1.732	1.740

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	569.133	500.582
Yüklenici firma vadeli mevduat		
faiz tahakkukları (*)	33.505	22.021
Ticari borçlar	5.127	4.841
	607.765	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 3).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	388.170	374.197
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	103.092	95.982
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 26)	6.575	5.577
Resmi dairelerden alacaklar	6.212	866
Diğer	88	23
	504.137	476.645

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 62.873 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 29).

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	171	225
	171	225

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	408.996	411.270
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	93.635
Gelecek aylara ait gelirler (**)	57.499	190.796
Ödenecek vergi ve fonlar	3.606	10.570
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 26)	18	-
Diğer	11.508	6.012
	570.379	712.283

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 29) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2012: 88.752 TL).

(**) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutların satışından kaynaklanan toplam 247.131 TL'lik tutarın 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 56.414 TL'lik kısım burada yer almaktadır. Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı yada bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir (Dipnot 29).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	374.197	18.466	(4.493)	388.170
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	34.617	-	(16.350)	18.267
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	38.873	(38.770)	2.559
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			408.996
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(408.996)
	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	369.517	5.225	(545)	374.197
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	44.617	-	(10.000)	34.617
Devlet Tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	10.572	(22.891)	2.456
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	428.909			411.270
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(428.909)			(411.270)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	256.353	581.599
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	145.129	65.059
<i>Maliyet</i>	<i>148.013</i>	<i>67.049</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(2.884)</i>	<i>(1.990)</i>
KİK ile projelendirilmiş arsalar	38.784	407.553
İnşaatı devam eden diğer projeler	-	2.865
	440.266	1.057.076
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	2.373.053	2.363.489
<i>Maliyet</i>	<i>2.407.349</i>	<i>2.405.134</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(34.296)</i>	<i>(41.645)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.406.746	1.860.310
KİK ile projelendirilmiş arsalar	377.102	-
İnşaatı devam eden diğer projeler	11.795	5.400
	5.168.696	4.229.199

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerleme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerleme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metotlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m2 değerlerinden oluşmaktadır.

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

	2013	2012
Dönem başı, 1 Ocak	43.635	66.695
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	12.450	11.472
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(625)	(185)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(18.280)	(34.347)
Dönem sonu, 31 Aralık	37.180	43.635

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	635.005	20.415
İstanbul Başakşehir Arsaları	521.333	1.039.718
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.308	-
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.705	272.705
İstanbul Avcılar Arsaları	252.877	251.442
İstanbul Kartal Arsaları	132.233	206.625
İstanbul Esenyurt Arsaları	119.313	196.188
Kocaeli Gebze Arsaları	44.602	38.710
İzmir Urla Arsaları	19.537	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	15.468	15.468
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	15.199	22.872
Diğer	11.473	299.346
	2.373.053	2.363.489

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Batışehir Projesi	344.481	351.680
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118
Köy Projesi	224.209	226.058
İstanbul Kartal Projesi	186.694	-
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	-
Kayabaşı 3.Etap Projesi	88.794	-
Bahçetepe Projesi	88.025	88.025
Şehrizar Konakları Projesi	80.534	80.534
Avcılar Kapadık Projesi	79.299	-
Fatih Yedikule Projesi	65.990	-
Gaziosmanpaşa Projesi	62.430	-
Evora İstanbul - 2 Projesi	48.622	48.622
Evora İstanbul - 1 Projesi	48.404	48.404
Hoşdere 2.Etap Projesi	47.064	-
İstanbul Projesi	33.351	70.606
Sayok Park Aparts Projesi	20.621	64.421
Meridian Projesi	16.388	16.388
Parkyaşam Mavişehir Projesi	-	42.204
My Europe Projesi	-	175.950
Avrupa Konutları AteKent-3 Projesi	-	17.305
Spradon Vadi Projesi	-	41.950
Diğer	94.941	144.063
	2.663.099	2.441.909

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	86.247	-
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	56.521	-
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	55.429	-
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	43.346	-
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	42.087	-
Emak Konut Sultanbeyli Projesi	38.784	35
Körfezkent 3 Etap Projesi	38.481	-
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	35.592	-
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	18.975	-
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	-
Emlak Konut Tuzla - 2 Projesi	-	43.283
Emlak Konut Bozoğlu Mavişehir Projesi	-	34.526
Emlak Konut Alemdağ Projesi	-	131.725
Emlak Konut Gebze - 2 Projesi	-	81.502
Emlak Konut Tuzla - 1 Projesi	-	116.482
	415.886	407.553

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
My Towerland	81.028	-
My World Europe	35.604	-
Spradon Vadi Evleri	9.991	7.424
Tulip Turkuaz Konutları	9.959	10.374
Park Yaşam Mavişehir Evleri	3.229	-
Emlak Konut Mavişehir Evleri	1.847	-
Emlak Konut Novus Evleri	859	1.657
Emlak Konut Selimpaşa Evleri	124	26.719
Diğer	2.488	18.885
	145.129	65.059

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2013
Avcılar arsa	780	(10)	-	-	-	770
Başakşehir Hoşdere arsa	-	-	-	-	307	307
Selimpaşa ticari ünite	92	-	-	-	-	92
Gebze Güzeller arsa	229	-	-	-	(229)	-
İstanbul Ümraniye arsa	2.436	-	-	-	(2.436)	-
	3.537	(10)	-	-	(2.358)	1.169

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2012: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Avcılar arsa	770	780
Gebze Güzeller arsa	247	230
Selimpaşa ticari üniteler	187	100
İstanbul Ümraniye arsa	-	6.353
Çorlu Kazimiye arsa	-	3.170
	1.204	10.633

DİPNOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2013	2.534	320	1.651	4.505
İlaveler	-	625	1.108	1.733
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(65)	(182)	(506)	(753)
Net defter değeri	2.469	763	2.253	5.485
Maliyet	3.255	1.090	4.906	9.251
Birikmiş amortisman (-)	(786)	(327)	(2.653)	(3.766)
Net defter değeri	2.469	763	2.253	5.485

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013	Lisanslar ve erişim hizmetleri	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2013	673	465	1.138
İlaveler	875	677	1.552
Amortisman gideri (-)	(357)	(263)	(620)
Net defter değeri	1.191	879	2.070
Maliyet	1.812	1.403	3.215
Birikmiş amortisman (-)	(621)	(524)	(1.145)
Net defter değeri	1.191	879	2.070

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

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	59.996	60.508
Maliyet giderleri karşılığı	31.940	-
	91.936	60.508

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
1 Ocak	60.508	51.690
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	13.223	8.818
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(13.735)	-
31 Aralık	59.996	60.508

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler karşılığı	2.693	2.083
	2.693	2.083

Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı	2.351	2.023
	2.351	2.023

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı (%)	3,49	2,50
Emeklilik olasılığına ilişkin sirkülasyon oranı (%)	5,62	6,33

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dönem başı, 1 Ocak	2.023	2.188
Hizmet maliyeti	256	(265)
Faiz maliyeti	228	102
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(9)	(102)
Aktüeryal gelir / gider	(147)	100
Dönem sonu, 31 Aralık	2.351	2.023

Şirket 2013 yılında Devlet'in Sosyal Güvenlik sistemine belirli oranda katılım için 3.025 TL (2012 yılı: 2.332 TL) Sosyal Sigorta İşveren payı ödemiştir. Aylık bazda yapılan bazı ödemeler ilgili olduğu dönemde giderleştirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	70.625	91.652
Gelir tahakkukları	38.001	30.224
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (*)	25.533	25.533
Vergi dairesinden alacaklar (**)	12.495	44.134
Devreden KDV	5.840	21.617
Diğer	47	44
	152.541	213.204

(*) Şirket 2013 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 31 Aralık 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.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Damga vergisi borçları	25.533	25.533
	25.533	25.533

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.001.157	1.243.094
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	544.248	402.250
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	391.507	166.472
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 26)	64.735	71.079
ASKGP konut satışları avansı (***)	36.434	37.172
	3.038.081	1.920.067

(*) 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 29).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan diğer avanslar	1.797	1.501
	1.797	1.501

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2012: 2.500.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2013: 250.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

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

Hissedarlar	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Pay %	TL	Pay %	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.000	25,00	625.000
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	74,99	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	167	0,01	167
Diğer	<0,00	2	<0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	3.800.000	100,00	2.500.000

Konut Edindirme Yardımları Hak Sahipleri Temsilcisi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 395.730 TL olan Sermayedeki pay tutarı, 30 Mayıs 2007 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun ve 14 Ağustos 2007 tarih 26613 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan KEY Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Yönetmelik çerçevesinde, KEY Hak Sahiplerine ödenmek üzere, borç hesaplarına alınmıştır. KEY hak sahiplerinin Şirket hisse senedi yahut nakit olarak haklarını alma kararlarını 8 Nisan 2010 tarihine kadar almaları gerekmektedir. 8 Nisan 2010 tarihine kadar Şirket'in sermaye hesaplarında KEY hak sahiplerinin hisse senedi ve nakit arasında yaptıkları tercihler sebebi ile azalışlar ve artışlar görülmektedir. Bu tarih itibarıyla KEY hak sahiplerini temsil eden 39.573.016.172 adet hisseden, 39.570.764.123 adedi nakdi ödeme tercih edilerek sermayeden düşülmüştür. 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket sermayesi olarak yazılan 253.393 TL, 8 Nisan 2010 tarihi itibarıyla nihai ulaşılan sermaye rakamı dikkate alınarak düzeltilerek ulaşılmıştır. 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun'un yayınlandığı 30 Mayıs 2007 tarihinde 31 Aralık 2007 tarihli sermaye hariç diğer özkaynak kalemlerinden kanunda zikredilen %60,97 oranında KEY hak sahibi payı düşülerek 1.177.597 TL KEY hak sahiplerine borçlar hesabına alınmıştır. Bu tutar Şirket'in KEY hak sahiplerine olan finansal yükümlüğünü ifade etmektedir ve talep edildiğinde ödenecek niteliktedir. Belirlenen tutarlardaki geri ödemelerin sonuçlanmasına kadar, kapsamlı gelir tablosundan KEY hak sahiplerine ödenebilir pay toplam yükümlülüğe eklenmiştir. 2007 yılı için kapsamlı gelir tablosundan yükümlülüğe ilave edilen tutar 574.704 TL'dir. KEY hak sahiplerinin 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren kar dağıtımına hak kazanamayacağını ilanına kadar geçen sürede ilave 32.956 TL tutar tahakkuk etmiş ve kapsamlı gelir tablosundan düşülmüştür. Böylece KEY sahiplerine olan borçlar hesabında 2000 ve 2001 yıllarında kar dağıtımından kaynaklanan borçlarla beraber 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 1.781.329 TL rakamına ulaşılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Paylara ilişkin primler

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

Yukarıda açıklanan ilk halka arz sonucu oluşan, paylara ilişkin primlerden sonra; Şirket, 2.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000 TL'ye yükseltilmesine ve yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 1.300.000 TL'lik kısmı temsil eden 130.000.000.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle 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 ve söz konusu arz 5 Kasım 2013 tarihinde SPK tarafından onaylanarak aynı tarihte İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na tarafından 5 Kasım 2013 tarih ve 36/1188 sayı ile onaylanmış ve 5 Kasım 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'na tescil edilmiştir. Şirket sermayesinin 2.500.000 TL'den 3.800.000 TL'ye artırılması dolayısıyla, ihraç edilen toplam 1.300.000 TL nominal değerli paylar, ortaklarının rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilmiştir. Şirket bu halka arz sonucunda 1.300.000 TL nominal değerli hisse senetlerinden 3.250.000 TL nakit elde etmiş, satış fiyatı ile nominal hisse değeri arasındaki 1.925.000 TL tutarındaki fark ile ikincil halka arzla doğrudan ilişkilendirilmiş maliyetler mahsup edilerek paylara ilişkin primler hesabında takip edilmiştir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket, 23 Aralık 2013 ile 27 Aralık 2013 tarihleri arasında 2,01 TL – 2,25 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 64.700.000 adet ve işlem tutarı 139.307.283 TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,13 TL olup, alış işlemleri sonucunda alınan payların toplam hisse adedine oranı % 1,70 olmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin tutarı 203.386 TL'dir (31 Aralık 2012: 171.440 TL). Bu tutarın tamamı yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar payı dağıtımı

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2013	2012
Satış gelirleri		
Arsa satışları	1.578.921	739.565
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların satışları</i>	1.056.626	727.790
<i>Arsa satışları</i>	522.295	11.775
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	751.125	267.505
Kira gelirleri	2.639	815
	2.332.685	1.007.885
Satış iadeleri	(1.242)	(3.254)
Satış iskontoları	(305)	(54)
Net satış gelirleri	2.331.138	1.004.577
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(744.278)	(359.642)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların maliyetleri</i>	(553.422)	(355.042)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(190.856)	(4.600)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(566.914)	(191.573)
Diğer	(127)	(664)
	(1.311.319)	(551.879)
Brüt Kar	1.019.819	452.698

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - PAZARLAMA, SATIŞ ve DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2013	2012
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	23.513	17.169
Vergi, resim ve harçlar	20.790	10.205
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	5.117	11.180
Taşeronluk hizmetleri	5.094	1.299
Reklam giderleri	4.600	98
Aidat ve katılım payı giderleri	2.393	2.121
Amortisman ve itfa payları	1.373	616
Mahkeme ve noter giderleri	1.347	853
Sigorta giderleri	1.050	561
Haberleşme giderleri	320	258
Bakım ve onarım giderleri	230	88
Diğer	2.348	1.016
	68.175	45.464

Pazarlama satış giderleri

Reklam giderleri	34.389	7.436
Mahkeme ve noter giderleri	6.038	517
Personel giderleri	2.500	2.624
Diğer	1.190	769
	44.117	11.346

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2013	2012
Satılan arsa maliyeti	744.278	359.642
Satılan konut ve ticari ünite maliyeti	566.914	191.573
Reklam giderleri	38.989	7.534
Personel giderleri	26.013	19.793
Vergi, resim ve harçlar	20.790	10.208
Mahkeme ve noter giderleri	7.385	853
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	5.160	11.180
Taşeronluk hizmetleri	5.103	1.299
Aidat ve katılım payı giderleri	2.393	2.121
Sigorta giderleri	1.456	561
Amortisman ve itfa payları	1.373	616
Haberleşme giderleri	327	258
Diğer	3.430	3.051
	1.423.611	608.689

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	2013	2012
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	75.872	46.203
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	18.280	34.347
İptal edilen dava karşılıkları	13.735	-
Projelerden gecikme faiz gelirleri	7.433	22.441
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat geliri	5.946	1.390
Doğalgaz ve aidat gelirleri	3.822	-
Devir komisyon gelirleri	3.455	1.283
Sigorta gelirleri	1.763	770
İrad kaydedilen teminat gelirleri	114	9.381
Vergi dairesinden stopaj gelirleri	-	32.601
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	4.161
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	-	1.945
Sabit kıymet satış karı	-	741
İhale şartname satış gelirleri	-	363
Diğer	7.820	3.720
	138.240	159.346

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(13.223)	(8.818)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 8)	(12.450)	(11.472)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(11.414)	-
Mahkeme masrafları	(2.457)	(2.035)
Vade farkı iptalleri	(1.259)	(471)
Diğer	(574)	(2.686)
	(41.377)	(25.482)

DİPNOT 21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	2013	2012
Hazine bonusu faiz gelirleri	36.194	22.378
Ters repo faiz gelirleri	547	10.186
	36.741	32.564

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL GELİRLER

	2013	2012
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	83.986	41.631
Kur farkı geliri	108	128
	84.094	41.759

DİPNOT 23 - FİNANSAL GİDERLER

	2013	2012
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(63.035)	(79.472)
Banka komisyon giderleri	(1.230)	(1.163)
Kur farkı giderleri	(423)	(38)
	(64.688)	(80.673)

(*) Faiz gideri T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 1.314.000 TL ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

DİPNOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 25 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

	2013	2012
Hissedarlara ait net kar (tam TL)	1.060.536.511	523.401.956
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	269.944.496.438	250.000.000.000
Hisse başına kar (tam TL)	0,0039	0,0021

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
2. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
3. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

Yenilenen TMS 24- İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları’nın ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket’in devlet bankaları (T.C.Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 5 ve 7’de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları’nda tutmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2013 itibarıyla devlet bankalarında 4.455.051 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 1.089.506 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 2013 senesinde 95.056 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (2012: 41.631 TL). Şirket’in 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3’te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	57	67
	57	67

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş. O.G.	5.550	5.537
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	1.025	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	40
	6.575	5.577

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	3	6.347
	64.735	71.079

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	2013	2012
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	748.127	884.410
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş Ortak Girişimi	9	-
	748.136	884.410

Şirket 2013 yılı içerisinde TL arsa alımının 748.127 TL'lik kısmını, 2012 yılı içerisinde 884.410 TL arsa alımının tamamını TL'lik kısmını hâkim sermayedarı TOKİ'den temin etmiştir.

	2013	2012
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Emlak Paz. – Cathay Ortak Girişimi	958	-
Emlak Pazarlama, Yeni Sarp Ortak Girişimi	62	161
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	791
	1.020	952

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:

	2013	2012
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.430	1.219
	1.430	1.219

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

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

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

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	175.635	215.092	57.542	157.550	-	-
Ticari borçlar	607.765	607.765	607.765	-	-	-
Ertelemiş gelirler	3.038.081	3.038.081	3.038.081	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	25.533	25.533	25.533	-	-	-
	3.847.014	3.886.471	3.728.921	157.550	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
(Türev olmayan):						
Finansal borçlar	594.000	669.849	-	-	669.849	-
Diğer borçlar	7.204	7.204	-	-	7.204	-
Ertelemiş gelirler	1.797	1.797	-	-	1.797	-
	603.001	678.850	-	-	678.850	-
	4.450.015	4.565.321	3.728.921	157.550	678.850	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	172.199	225.947	53.293	172.654	-	-
Ticari borçlar	527.444	527.444	527.444	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	1.920.067	1.920.067	1.920.067	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	25.533	25.533	25.533	-	-	-
	2.645.243	2.698.991	2.526.337	172.654	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	754.000	898.543	-	-	898.543	-
Diğer borçlar	8.921	8.921	-	-	8.921	-
Ertelenmiş gelirler	1.501	1.501	-	-	1.501	-
	764.422	908.965	-	-	908.965	-
	3.409.665	3.607.956	2.526.337	172.654	908.965	-

Faiz oranı riski

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013 (%)	31 Aralık 2012 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	7,49	5,84
Ticari alacaklar	9,01	6,73
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	7,45	8,44
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	7,45	8,44

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	4.700.613	1.089.506
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	769.635	926.199

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 336 TL (31 Aralık 2012: 1.780 TL) artacak veya azalacaktı.

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya esas vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	4.700.613	-	-	103.171	4.803.784
Finansal yatırımlar	626.338	-	-	18.267	644.605
Ticari alacaklar	423.789	1.080.313	-	237.312	1.741.414
Diğer alacaklar	-	103.092	-	401.216	504.308
Arsa ve konut stokları	-	-	-	5.608.962	5.608.962
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	152.541	152.541
Peşin ödenmiş giderler	1.772	-	-	4.872	6.644
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	1.169	1.169
Maddi duran varlıklar	-	-	-	5.485	5.485
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	2.070	2.070
Toplam varlıklar	5.752.512	1.183.405	-	6.535.065	13.470.982
Finansal borçlanmalar	175.635	-	594.000	-	769.635
Ticari borçlar	-	5.127	-	602.638	607.765
Diğer borçlar	-	-	-	577.583	577.583
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	3.039.878	3.039.878
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	5.044	5.044
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	91.936	-	-	8.379.141	8.471.077
Toplam kaynaklar	267.571	5.127	594.000	12.604.284	13.470.982
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	5.484.941	1.178.278	(594.000)	(6.069.219)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2012				Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	
Nakit ve nakit benzerleri	1.089.506	-	-	57.014	1.146.520
Finansal yatırımlar	124.829	-	-	35.098	159.927
Ticari alacaklar	296.900	830.022	-	150.918	1.277.840
Diğer alacaklar	-	101.559	-	375.311	476.870
Arsa ve konut stokları	-	-	-	5.286.275	5.286.275
Diğer dönen varlıklar	-	-	-	213.204	213.204
Peşin ödenmiş giderler	416	-	-	8.655	9.071
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-	3.537	3.537
Maddi duran varlıklar	-	-	-	4.505	4.505
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	1.138	1.138
Toplam varlıklar	1.511.651	931.581	-	6.135.655	8.578.887
Finansal borçlanmalar	171.848	-	754.000	351	926.199
Ticari borçlar	-	4.841	-	522.603	527.444
Diğer borçlar	-	-	-	721.204	721.204
Ertelenmiş gelirler	-	-	-	1.921.568	1.921.568
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-	-	-	4.106	4.106
Özkaynaklar ve diğer yükümlülükler	60.508	-	-	4.417.858	4.478.366
Toplam kaynaklar	232.356	4.841	754.000	7.587.690	8.578.887
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.279.295	926.740	(754.000)	(1.452.035)	-

Kredi riski açıklamaları

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	57	1.746.073	6.575	109.563	4.803.784
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	57	1.745.689	6.575	109.557	4.803.784
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	57	1.745.689	6.575	109.557	4.803.784
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	57	1.745.689	6.575	109.557	4.803.784
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	384	-	6	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.732	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.732)	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

Döviz kuru riski

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

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Döviz cinsinden varlıklar	223	-
Döviz cinsinden yükümlülükler	(1.829)	1.528
Net yabancı para varlık pozisyonu	(1.606)	(1.528)

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Avro	ABD Doları	Sterlin	TL karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	0.34	104	-	223
Toplam varlıklar	0.34	104	-	223
Uzun vadeli yabancı kaynaklar				
Diğer borçlar	-	15	-	32
Ertelenmiş gelirler	-	842	-	1.797
Toplam yükümlülükler	-	857	-	1.829
Net bilanço pozisyonu	0.34	(753)	-	(1.606)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

Sermaye yönetimi

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam yükümlülükler	5.117.374	4.186.562
Hazır değerler	4.803.784	1.146.520
Net yükümlülük	313.590	3.040.042
Özkaynaklar	8.353.608	4.392.325
Yatırılan sermaye	3.800.000	2.500.000
Net yükümlülük/özkaynak oranı	0,04	0,69

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar:

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

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

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

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

Finansal yükümlülükler:

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - 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 saptaması 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 16 Nisan 2014 tarihine bırakılmıştır.

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 7)'de takip edilen 62.873 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) alacak, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" (Dipnot 14)'te takip edilen 36.434 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 247.131 TL'lik satış tutarının 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 56.414 TL (31 Aralık 2012: 190.796 TL), "Kısa vadeli diğer borçlar" (Dipnot 7)'de gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

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

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

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor talep edilmiş olup duruşma 15 Nisan 2014 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	2.385.590	1.795.856
Alınan ipotekler	52.086	55.171
	2.437.676	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 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.901	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	-	-
	7.901	7.774

DİPNOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1. Şirket, 7 Ocak 2014 ile 30 Ocak 2014 tarihleri arasında 2,10 TL - 2,21 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 39.187.318 adet ve işlem tutarı 84.369.489 TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,14 TL olup, alış işlemleri sonucunda alınan payların toplam hisse adedine oranı % 2,73 olmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
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	2013 (TL)	2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	4.960.270	826.283
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	5.612.599	5.292.345
C	İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b) Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	- -	- -
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	13.470.982	8.578.887
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	769.635	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 Diğer Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	8.353.608 4.347.739	4.392.325 3.260.363
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	13.470.982	8.578.887

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	2013 (TL)	2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	658.269	57.681
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	4.298.094	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)	635.293	673.273
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	7.901	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 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	2013 (%)	2012 (%)	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)	47%	62%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	32%	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)	5%	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	9%	21%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	27%	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.

.....