

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-31
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	8-11
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	11
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	13
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	13-14
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	14-15
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	15-16
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	17-19
DİPNOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	20
DİPNOT 12 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	21
DİPNOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 14 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	22
DİPNOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	22
DİPNOT 16 ÖZKAYNAKLAR	22-23
DİPNOT 17 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	23
DİPNOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	24
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	25
DİPNOT 20 FİNANSAL GELİRLER.....	25
DİPNOT 21 FİNANSAL GİDERLER	26
DİPNOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	26-28
DİPNOT 23 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28-29
DİPNOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	29
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	30-31

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		6.876.702	5.450.071
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.987.756	2.606.132
Finansal yatırımlar	6	142.411	236.798
Ticari alacaklar	8	1.168.680	1.133.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>1.168.680</i>	<i>1.133.473</i>
Diğer alacaklar	9	488.619	469.559
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 22	<i>6.891</i>	<i>26.499</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>481.728</i>	<i>443.060</i>
Arsa ve konut stokları	10	1.897.085	740.200
Peşin ödenmiş giderler	14	43.133	11.544
Diğer dönen varlıklar	13	149.018	252.365
Duran varlıklar		10.259.490	9.503.414
Ticari alacaklar	8	1.339.287	1.220.622
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>1.339.287</i>	<i>1.220.622</i>
Diğer alacaklar	9	168	166
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>168</i>	<i>166</i>
Arsa ve konut stokları	10	8.754.502	8.243.895
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		-	847
Maddi duran varlıklar	11	58.358	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar		1.916	1.987
Diğer duran varlıklar	13	105.259	-
Toplam varlıklar		17.136.192	14.953.485

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.018.762	5.711.879
Kısa vadeli borçlanmalar	7	670	515
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	217.065	171.757
Ticari borçlar	8	2.783.969	1.376.240
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	8, 22	1.842.658	558.203
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	941.311	818.037
Diğer borçlar	9	511.645	515.425
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	511.645	515.425
Ertelenmiş gelirler	15	4.394.275	3.527.704
Kısa vadeli karşılıklar		111.138	120.238
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		4.297	3.609
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	106.841	116.629
Uzun vadeli yükümlülükler		327.858	490.322
Uzun vadeli borçlanmalar	7	269.000	434.000
Ticari borçlar	8	36.192	36.192
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	36.192
Diğer borçlar		16.603	15.130
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		16.603	15.130
Ertelenmiş gelirler	15	2.562	1.952
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		3.501	3.048
Özkaynaklar		8.789.572	8.751.284
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	16	(262.857)	(240.687)
Paylara ilişkin primler		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(512)	(203)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		(512)	(203)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		357.908	292.674
Geçmiş yıllar karları		2.111.335	1.578.208
Net dönem karı		416.803	954.397
Toplam kaynaklar		17.136.192	14.953.485

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş</i>
	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	669.120	224.742	1.399.625	645.549
Satışların maliyeti (-)	17	(301.122)	(109.963)	(796.083)	(413.865)
Brüt kar		367.998	114.779	603.542	231.684
Genel yönetim giderleri (-)	18	(54.188)	(4.665)	(65.550)	(22.641)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(23.051)	(5.775)	(15.945)	(4.922)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	111.895	28.586	112.494	16.726
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(18.008)	(5.115)	(84.534)	(59.675)
Esas faaliyet karı		384.646	127.810	550.007	161.172
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		11.778	2.809	11.404	2.130
Finansman geliri / gideri öncesi Faaliyet karı		396.424	130.619	561.411	163.302
Finansal gelirler	20	58.994	18.172	224.000	28.696
Finansal giderler (-)	21	(38.615)	(13.880)	(50.651)	(14.907)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		416.803	134.911	734.760	177.091
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		416.803	134.911	734.760	177.091
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		(309)	(243)	11	(246)
Toplam kapsamlı gelir		416.494	134.668	734.771	176.845
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0011	0,0004	0,0019	0,0005

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET 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 (kayıpları)/ kazançları	Geçmiş yıllar karları	
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608
Transferler	-	-	-	89.288	-	971.249	(1.060.537)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(454.991)	-	(454.991)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(101.380)	-	-	-	-	-	(101.380)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	11	-	734.760	734.771
30 Eylül 2014	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	158	1.578.208	734.760	8.532.008
1 Ocak 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284
Transferler	-	-	-	65.234	-	889.163	(954.397)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış (*)	-	(22.170)	-	-	-	-	-	(22.170)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	-	-	-	-	(309)	-	416.803	416.494
30 Eylül 2015	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(512)	2.111.335	416.803	8.789.572

(*) Bakınız: Dipnot 16.

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014 (*)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem Karı		416.803	734.760
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.686	1.266
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		6.726	9.829
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(8.475)	29.604
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(128.559)	(235.356)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		292	128
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		288.473	540.231
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.672.951)	(3.456.106)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(139.957)	(375.404)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		1.407.728	883.514
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		7.781	45.211
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		887.932	384.727
Proje mevduatlarındaki değişim		(1.235.948)	(803.972)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(456.942)	(2.781.799)
Alınan faiz		13.431	10.919
Vergi ödemeleri/iadeleri		(22.666)	(12.356)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(170)	(114)
İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları		(466.347)	(2.783.350)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(24.496)	(21.432)
Alınan faiz		13.964	27.718
Finansal varlık alımları		(521.054)	(399.166)
Finansal varlık geri dönüşleri		615.441	906.304
Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları		83.855	513.424
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(22.170)	(101.380)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		670	540
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(120.515)	(120.000)
Alınan faiz		59.291	228.577
Ödenen faizler		(37.335)	(51.571)
Temettüleri		(356.036)	(454.991)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		1.385	19.914
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(2.368)	(22.310)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(477.078)	(501.221)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(859.570)	(2.771.147)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(10)	(6)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(859.580)	(2.771.153)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	1.453.400	4.298.097
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	593.820	1.526.944

(*) Bakınız dipnot 3.3

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut GYO" veya "Şirket"), 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.

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Personel sayısı	283	264

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.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2015 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.

Şirket'in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren Şirket'in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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, 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Şirket’in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2014 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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.

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri:II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem özet finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket, TMSK ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("TFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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 katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2010-2012 Dönemi; 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
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2011-2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS'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.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

b. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak, değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına almıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TFRS 14, "Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, tarife düzenlemesine dayalı tutarları önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirirken özkaynak yöntemini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, TFRS 10'un ve TMS 28'in gereklilikleri arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
 - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

b. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TMS 1“Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart, hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şunda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

Bu bültenin yayım tarih itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 9 “Finansal Araçlar”
- TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat”

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

3.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket daha önce 27 Ekim 2014 tarihinde yayınlamış olduğu finansal tablolarda uzun dönem stoklarda yer alan 19.955 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımlarını, ilgili maliyetlerin Şirket’in kendi kullanımı için yaptırdığı genel merkez binasına ait olması sebebiyle maddi duran varlıklara yeniden sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırma ile ilgili olarak nakit akış tablosunda da maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları ile stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler arasında gerekli sınıflandırmayı yapmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.4 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. Finansal tabloların sunulduğu hesap dönemi itibarıyla Şirket, muhasebe varsayımlarında önemli bir değişiklik yapmamıştır.

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

Şirket, İstanbul, Yalova, Niğde, Nevşehir, Denizli ve Konya illerinde toplam 2.020.479 m² yüzölçümlü, 110 adet gayrimenkulü, toplam 1.292.655 TL bedelle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın almıştır.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde inşası devam eden Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 585.750 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 17).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 3.265.054 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 1.114.802 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 2.150.252 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısmı kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 322.717 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kasa	34	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	182.466	97.277
- Vadeli mevduat	2.788.389	2.496.079
Diğer	16.867	12.773
	2.987.756	2.606.132

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	182.500	97.280
1 aya kadar	2.788.389	2.496.079
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(16.867)	(12.773)
	2.954.022	2.580.586

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
TL	9,31	8,14

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	2.987.756	2.606.132
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.453)	(8.771)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(508.217)	(444.282)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.866.295)	(694.282)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(10.971)	(5.397)
	593.820	1.453.400

(*) 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 508.217 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 5.896 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

(**) TOKİ ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında TOKİ'den alınan arsaların bedeli TOKİ tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	129.144	223.031
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.267	13.767
	142.411	236.798

(*) 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 9). 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sırasıyla 13.267 TL, 13.767 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS’ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Eylül 2015 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı’ndan 129.144 TL (31 Aralık 2014: 223.031 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket’in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2015 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %10,18 (31 Aralık 2014: %9,44)’dır. 30 Eylül 2015 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2014: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	670	515
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	217.065	171.757
	217.735	172.272
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	269.000	434.000
	269.000	434.000

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.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %11,30 (31 Aralık 2014: %9,44)’tir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
2016	55.000	220.000
2017	214.000	214.000
	269.000	434.000

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
3 aydan kısa	52.735	52.272
3 - 12 ay arası	165.000	120.000
1 - 5 yıl arası	269.000	434.000
	486.735	606.272

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri (*)	607.238	468.476
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	332.369	224.029
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	197.887	424.283
Arsa satışlarından alacaklar	29.450	18.988
Kiracılardan alacaklar	1.458	1.657
Diğer	576	587
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(298)	(4.547)
	1.168.680	1.133.473
Şüpheli ticari alacaklar	1.722	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.722)	(1.732)
	1.168.680	1.133.473

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.413.089	1.268.305
Arsa satışlarından alacaklar	7.214	42.999
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(81.016)	(90.682)
	1.339.287	1.220.622

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22)	1.842.658	558.203
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	884.103	758.916
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	51.674	45.161
Ticari borçlar	5.534	13.960
	2.783.969	1.376.240

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.192	36.192
	36.192	36.192

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır (Dipnot 5).

(**) Eskon Esenler İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile 28 Şubat 2014 tarihli İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü kapsamında 36.192 TL bedelli arsanın Şirket portföyüne girmesi ve bedelinin projenin sonunda konut teslimleri ile karşılanacağından dolayı uzun vadeli ticari borçlar altında sınıflanmıştır.

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.764	391.001
Müteahhit firmalardan alacaklar	85.664	48.838
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 22)	6.891	26.499
Vergi dairesinden KDV alacakları	5.276	3.058
Diğer	24	163
	488.619	469.559

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	168	166
	168	166

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	404.247	405.230
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	7.549	12.222
Gider tahakkukları	2.092	-
Diğer	9.005	9.221
	511.645	515.425

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 23) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL kısa vadeli ticari borçlar altında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Eylül 2015 ve 2014 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	145	(382)	390.764
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.240	(1.486)	216
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.247
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.247)
	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	3.905	(1.076)	390.999
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	18.267	-	(4.000)	14.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	16.009	(17.234)	1.334
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			406.600
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(406.600)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli stoklar		
Kamu İhale Kanunu ("KİK") ile projelendirilmiş arsalar	951.748	89.341
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	906.081	577.498
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	39.256	73.361
<i>Maliyet</i>	40.133	74.276
<i>Değer düşüklüğü</i>	(877)	(915)
	1.897.085	740.200
Uzun vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.707.374	2.643.700
Arsalar	3.402.661	4.752.386
<i>Maliyet</i>	3.420.457	4.763.764
<i>Değer düşüklüğü</i>	(17.796)	(11.378)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	644.467	847.809
	8.754.502	8.243.895

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır. İlgili değerlendirme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m² değerlerinden oluşmaktadır.

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

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	12.293	37.180
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	6.385	11.957
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(79)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	-	(2.129)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	74	-
	18.673	47.008

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Arsalar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Maltepe Arsaları	665.557	688.674
İstanbul Başakşehir Arsaları	416.693	703.069
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.006	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.308	333.308
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.705	894.705
İstanbul Tuzla Arsaları	221.896	-
Yalova Arsaları	178.340	-
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	119.905	119.879
İstanbul Avcılar Arsaları	106.085	276.301
Ankara Çankaya Arsaları	95.156	420.476
İstanbul Üsküdar arsaları	85.004	-
Nevşehir arsaları	69.939	-
Kocaeli Gebze Arsaları	45.153	44.376
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	8.995
İstanbul Kağıthane Arsaları	29.928	-
İstanbul İstinye Arsaları	-	1.005.627
Diğer	188.724	124.693

3.402.661

4.752.386

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	-
Kazlıçeşme Projesi	639.604	640.004
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	-
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Ankara Çankaya Mühye Projesi	327.984	-
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118
Köy Projesi	224.280	224.209
İstanbul Kartal Projesi	186.778	186.694
Kayabaşı 5.Etap Projesi	117.425	-
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	115.953	-
Park Maveria Projesi	115.513	115.513
Kayabaşı 6. Etap Projesi	115.227	-
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	107.553
Kartal Yakacık Projesi	89.973	86.919
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.856	88.794
Hoşdere 4. Etap Projesi	88.291	-
Konya Meram Yenice Projesi	86.702	-
Avcılar Kapadık Projesi	79.299	79.299
Denizli Merkez Efendi Projesi	74.753	-
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.334	-
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Hoşdere 3. Etap Projesi	60.372	60.372
Batışehir Projesi	53.715	144.871
Hoşdere 2. Etap Projesi	47.068	47.064
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	37.288
Diğer	86.420	241.272

5.613.455

3.221.198

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	267.513	114.163
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	190.659	138.580
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	133.010	106.261
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	123.864	92.361
Ayazma Emlak Konutları Projesi	113.425	96.674
Körfezkent 3. Etap Projesi	112.423	89.341
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	111.916	80.624
Hoşdere 1. Etap 1. Kısım Projesi	106.550	86.730
Ispartakule Projesi 1. Etap 1. Kısım	95.504	-
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	93.294	62.740
Ispartakule Projesi 1. Etap 2. Kısım	83.358	-
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	80.033	54.167
Başakşehir Evleri 2. Etap Projesi	35.361	-
Körfezkent 4. Etap Projesi	26.792	14.423
Hoşdere Hayat Park Projesi	21.111	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
Diğer	315	-
	1.596.215	937.150
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Şehrizar Konakları	27.435	51.335
Evora 2. Etap Projesi	979	-
My Towerland	3.752	3.752
Birİstanbul Projesi	-	10.504
Diğer	7.090	7.770
	39.256	73.361

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2015	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	9.302	545	2.152	23.898	35.897
İlaveler	420	462	1.960	21.067	23.909
Amortisman gideri (-)	(169)	(194)	(665)	-	(1.028)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.133	813	3.447	44.965	58.358
Maliyet	10.675	1.552	7.336	44.965	64.528
Birikmiş amortisman (-)	(1.122)	(739)	(3.889)	-	(5.750)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.133	813	3.447	44.965	58.358
30 Eylül 2014 (*)	Binalar	Motorlu taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2014	2.468	764	2.253	5.784	11.269
İlaveler	6.696	-	438	14.171	21.305
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(147)	-	(147)
Amortisman gideri (-)	(145)	(164)	(447)	-	(756)
Net defter değeri	9.019	600	2.097	19.955	31.671
Maliyet	9.951	1.090	5.197	19.955	36.193
Birikmiş amortisman (-)	(932)	(490)	(3.100)	-	(4.522)
Net defter değeri	9.019	600	2.097	19.955	31.671

(*) Bakınız dipnot 3.3

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	59.425	69.699
Maliyet giderleri karşılığı	47.416	46.930
	106.841	116.629

30 Eylül 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	69.699	59.996
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	2.246	14.817
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(3.303)	(5.870)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(9.217)	-
Dönem sonu, 30 Eylül	59.425	68.943

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	80.947	142.778
Vergi dairesinden alacaklar (*)	27.518	44.247
Devreden KDV	25.000	38.306
Gelir tahakkukları	15.490	27.034
Diğer	63	-
	149.018	252.365

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	105.259	-
	105.259	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	41.814	10.541
Gelecek aylara ait giderler	1.319	1.003
	43.133	11.544

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.994.254	2.406.969
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	703.218	630.273
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	632.071	425.730
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22)	64.732	64.732
	4.394.275	3.527.704

(*) 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.

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.562	1.952
	2.562	1.952

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2014: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2014: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.000	50,66	1.925.000
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	167	0,00	167
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	3.800.000	100,00	3.800.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

2014 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 366.738 TL üzerinden, geri alınmış paylara takabül eden 10.702 TL tutarında kar payı düşüldükten sonra 26 Mayıs 2015 tarihinde pay sahiplerine toplam 356.036 TL temettü dağıtımı gerçekleştirilmiştir. Şirket bu kar dağıtımına istinaden ikincil halka arz sonrasında geri alınan hisselerle isabet eden 10.702 TL tutarındaki kar payını öz kaynak altında yer alan "Geçmiş yıllar karları" hesap kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket, 1 Ocak 2015 ile 24 Ağustos 2015 tarihleri arasında 2,39 TL – 2,46 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 9.183.544 adet ve işlem tutarı 22.169.753,53 TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,42 TL olup, 23 Aralık 2013 - 24 Ağustos 2015 tarihleri arasındaki alış işlemleri sonucunda alınan toplam payların toplam hisse adedine oranı % 3,16 olmuştur.

DİPNOT 17 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Satış gelirleri				
Arsa satışları	585.750	189.980	876.545	270.344
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	585.750	189.980	874.897	268.696
<i>Arsa satışları</i>	-	-	1.648	1.648
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	84.409	35.160	522.731	375.045
Kira gelirleri	392	205	1.648	332
	670.551	225.345	1.400.924	645.721
Satış iadeleri	(870)	(333)	(1.120)	(8)
Satış iskontoları	(561)	(270)	(179)	(164)
Net satış gelirleri	669.120	224.742	1.399.625	645.549
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(230.125)	(77.621)	(435.249)	(151.161)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(230.125)	(77.621)	(434.473)	(150.385)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	-	(776)	(776)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(70.997)	(32.342)	(360.834)	(262.704)
	(301.122)	(109.963)	(796.083)	(413.865)
Brüt Kar	367.998	114.779	603.542	231.684

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	29.542	10.239	22.690	9.400
Vergi, resim ve harçlar	7.022	(9.839)	24.371	4.186
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	3.429	457	2.469	996
Ofis giderleri	2.087	216	218	95
Taşeronluk hizmet giderleri	2.068	650	1.803	228
Amortisman ve itfa payları	1.686	621	1.317	439
Sigorta giderleri	1.584	623	1.161	382
Mahkeme ve noter giderleri	1.146	375	6.595	5.413
Aidat ve katılım payı giderleri	557	54	1.742	544
Diğer	5.067	1.269	3.184	958
	54.188	4.665	65.550	22.641

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	16.430	4.282	9.923	2.969
Personel giderleri	4.080	868	3.216	940
Büro malzeme giderleri	378	14	587	104
Sigorta giderleri	243	94	583	230
Diğer	1.920	517	1.636	679
	23.051	5.775	15.945	4.922

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	65.613	14.215	61.398	8.249
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	13.915	6.498	-	(5.413)
Projelerden gecikme faiz gelirleri	13.431	2.879	26.299	5.905
Devir komisyon gelirleri	5.350	1.873	3.927	1.031
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 12)	3.303	25	5.870	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	1.528	736	2.232	828
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 10)	79	13	2.128	1.576
Diğer	8.676	2.347	10.640	4.550
	111.895	28.586	112.494	16.726

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Dava giderleri	(7.000)	(1.377)	(575)	-
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(6.385)	(1.473)	(11.957)	(2.825)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.246)	(952)	(14.817)	(252)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(54.789)	(54.789)
Diğer	(2.377)	(1.313)	(2.396)	(1.809)
	(18.008)	(5.115)	(84.534)	(59.675)

DİPNOT 20 - FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	58.973	18.159	223.932	28.691
Kur farkı gelirleri	21	13	68	5
	58.994	18.172	224.000	28.696

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Finansal gelirler				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(37.643)	(13.488)	(49.068)	(14.677)
Kur farkı giderleri	(715)	(310)	(228)	(141)
Banka komisyon giderleri	(257)	(82)	(1.355)	(89)
	(38.615)	(13.880)	(50.651)	(14.907)

(*) 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 22 - 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 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2015 itibarıyla devlet bankalarında 2.554.889 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 2.269.959 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 573.152 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (2014: 104.928 TL). Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	5.567	5.559
Emlak Paz.- Cathay Ortak Girişimi	1.324	-
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd. (*)	-	20.940
	6.891	26.499

(*) Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Yeni Sarp İnş. Madeni Yağ. Pet. Ürünleri Tur. İth. İhr. Tic. Ve San. Ltd. Şti. Ortak Girişimi taahhüdü altında yapımına devam edilen İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi' nde, Ortak Girişim'i oluşturan firmalardan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ortaklıkta bulunan %10 hissesinin tamamını devrederek ortaklıktan ayrılmıştır. Söz konusu işlem sonucunda, Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd. Şirketin ilişkili tarafı olmaktan çıkmıştır.

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
	64.732	64.732

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.842.580	558.203
Ege Yapı Ltd. Şti.- Emlak Pazarlama O. G.	48	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	30	-
	1.842.658	558.203

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
--	---------------------------	-----------------------------	---------------------------	-----------------------------

İlişkili taraflardan alışlar

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.292.655	-	2.578.467	-
	1.292.655	-	2.578.467	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar

Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	30	-	42	12
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	-	-	1.459	-
	30	-	1.501	12

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
İlişkili taraflardan alımlar				
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.557	677	1.013	417
	1.557	677	1.013	417

DİPNOT 23 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ve henüz dava görülme tarihi kesinleşmemiştir.

Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir

- 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 23 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Mahkeme, 5 Mart 2015 tarihinde görülen duruşmada davayı reddetmiştir. Davacı taraf kararı temyize götürmüştür. Temyiz davasının sonucu beklenmektedir.

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	3.256.850	2.493.538
Alınan ipotekler	45.970	44.595
	3.302.820	2.538.133

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”):

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	134.891	22.906
Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen		
B. 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		
Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı	-	-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	134.891	22.906

DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.027.141	1.704.366
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.661.783	8.994.886
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.447.178	4.254.233
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.136.102	14.953.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	486.735	606.272
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.789.572	8.751.284
	Diğer Kaynaklar		7.859.795	5.595.929
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.136.102	14.953.485
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2015 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.327.367	755.956
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.872.325	1.453.397
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	454.680	624.867
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	33.704	22.906
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	70%	65%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4%	6%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3%	4%	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6%	7%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	3%	5%	<10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0%	0%	<10%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....