

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2017

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER		SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....		1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....		3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....		4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....		6-58
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-22
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23-24
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR.....	24-25
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	25-26
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	27-28
NOT 8	STOKLAR.....	28-31
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	32-33
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	34
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 12	DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	35-36
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	36-37
NOT 14	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	38
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	39
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	40
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	40-41
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	41
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	41-42
NOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	42
NOT 22	FİNANSMAN GELİR / GİDERLER.....	42
NOT 23	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	43
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	43
NOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	44-45
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	45-52
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLAR.....	52-54
NOT 28	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	54-56
NOT 29	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	56
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	57-58

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak 2015
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar		17.076.882	15.097.889	13.231.061
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.501.233	3.005.003	2.606.133
Finansal yatırımlar	4	140.795	143.819	236.798
Ticari alacaklar	6	682.868	918.649	697.066
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	21.087	204.172	26.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		661.781	714.477	670.567
Diğer alacaklar	7	838.505	499.781	443.060
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		838.505	499.781	443.060
Stoklar	8	12.085.195	10.330.403	8.984.095
Peşin ödenmiş giderler	15	543.811	33.962	11.544
Diğer dönen varlıklar	14	284.475	166.272	252.365
Duran varlıklar		1.625.485	1.638.104	1.259.519
Ticari alacaklar	6	1.466.854	1.483.100	1.220.622
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.466.854	1.483.100	1.220.622
Diğer alacaklar	7	1.053	168	166
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	38.199	16.000	847
Maddi duran varlıklar	10	69.181	78.721	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar	11	2.605	1.874	1.987
Diğer duran varlıklar	14	47.593	58.241	-
Toplam varlıklar		18.702.367	16.735.993	14.490.580

(*) Bakınız Dipnot: 2.7

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş (*) 1 Ocak 2015
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				
		7.954.280	7.140.154	5.248.974
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	-	515
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	219.490	230.657	171.757
Ticari borçlar	6	3.824.119	2.231.297	1.077.815
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	<i>3.510.865</i>	<i>1.881.778</i>	<i>558.203</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		<i>313.254</i>	<i>349.519</i>	<i>519.612</i>
Diğer borçlar	7	560.576	517.994	515.425
Ertelenmiş gelirler	15	3.215.821	3.989.548	3.363.224
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	<i>64.732</i>	<i>64.732</i>	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		<i>3.151.089</i>	<i>3.924.816</i>	<i>3.363.224</i>
Kısa vadeli karşılıklar		134.274	170.658	120.238
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	<i>6.190</i>	<i>4.626</i>	<i>3.609</i>
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	<i>128.084</i>	<i>166.032</i>	<i>116.629</i>
Uzun vadeli yükümlülükler				
		17.894	270.440	490.322
Uzun vadeli borçlanmalar	5	-	214.000	434.000
Ticari borçlar	6	71	36.192	36.192
Diğer borçlar		9.352	13.814	15.130
Ertelenmiş gelirler	15	2.963	2.448	1.952
Uzun vadeli karşılıklar		5.508	3.986	3.048
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	<i>5.508</i>	<i>3.986</i>	<i>3.048</i>
Özkaynaklar				
		10.730.193	9.325.399	8.751.284
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	16	(262.857)	(262.857)	(240.687)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16	2.378.513	2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(897)	(487)	(203)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		<i>(897)</i>	<i>(487)</i>	<i>(203)</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	423.295	357.908	292.674
Geçmiş yıllar karları		2.630.863	2.111.335	1.578.208
Net dönem karı		1.761.276	952.605	954.397
Toplam kaynaklar				
		18.702.367	16.735.993	14.490.580

(*) Bakınız Dipnot: 2.7

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	3.455.892	1.786.788
Satışların maliyeti (-)	17	(1.619.678)	(898.788)
Brüt kar		1.836.214	888.000
Genel yönetim giderleri (-)	18	(137.483)	(94.651)
Pazarlama giderleri (-)	18	(56.084)	(28.570)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	288.987	183.663
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(24.120)	(44.102)
Esas faaliyet karı		1.907.514	904.340
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	13.810	14.570
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		1.921.324	918.910
Finansman gelirleri	22	94.312	84.504
Finansman giderleri (-)	22	(254.360)	(50.809)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.761.276	952.605
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	(410)	(284)
Toplam kapsamlı gelir		1.760.866	952.321
Pay başına kazanç (tam TL)	24	0,0048	0,0026

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ 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	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
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)	-
Kar payları (Not:16)	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle								
Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(22.170)	-	-	-	-	-	(22.170)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(284)	-	952.605	952.321
31 Aralık 2015	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(487)	2.111.335	952.605	9.325.399
1 Ocak 2016	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(487)	2.111.335	952.605	9.325.399
Transferler	-	-	-	65.387	-	887.218	(952.605)	-
Kar payları (Not:16)	-	-	-	-	-	(367.690)	-	(367.690)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle								
Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	11.618	-	-	-	-	11.618
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(410)	-	1.761.276	1.760.866
31 Aralık 2016	3.800.000	(262.857)	2.378.513	423.295	(897)	2.630.863	1.761.276	10.730.193

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.761.276	952.605
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10,11	7.086	3.086
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	7.434	(986)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		7.434	(986)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(33.950)	60.747
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	2.812	2.127
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(3.664)	17.606
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	12	(33.098)	41.014
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(90.989)	(172.597)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20,22	(344.746)	(222.368)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	253.757	49.771
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	(119)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.650.857	842.736
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		167.769	(532.886)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	25	183.085	(177.672)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	6	(15.316)	(355.214)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler	8	237.774	(1.360.542)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(570.661)	1.200.434
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	25	(498.275)	1.323.575
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	6	(72.386)	(123.141)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(883.044)	19.781
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(691.105)	666.482
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		730.426	(1.071.484)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		121.257	19.634
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(137)	(172)
Vergi ödemeleri/iadeleri		(44.542)	(36.382)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		718.594	(252.399)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(19.945)	(45.730)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		44	-
Alınan faiz		13.810	17.362
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(125.678)	(713.046)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		128.703	806.025
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(3.066)	64.611
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(22.170)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(220.000)	(160.515)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(220.000)	(160.515)
Ödenen temettüleri		(356.072)	(356.036)
Ödenen faizler		(36.351)	(50.871)
Alınan faiz		94.238	84.624
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(631)	(1.151)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(518.816)	(506.119)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		196.712	(693.907)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		196.712	(693.907)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	759.493	1.453.400
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	956.205	759.493

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON 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'nun ("SPK"), 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 Gazetesi'nde yayımlanarak 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.

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) 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 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 2016 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirket'in hakim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'dır ("TOKİ"). TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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

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 (“KGGK”) 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.

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'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

2.2 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.

2.3. 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.

2.4 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") 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 25'da açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

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 satımına 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.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

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.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

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 2016 tarihi itibarıyla 4.297 TL 21 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2015: 3.828 TL 37 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.

TFRS, 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 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL 16 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2016: 4.092 TL 53 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

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).

Arsa ve konut stokları

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

1. Projelendirilmemiş arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olması 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 kullanılması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Anahtar Teslim ile projelendirilen arsalar

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilir. Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hak edişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleştirilmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır

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

Anahtar teslim 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 değerinin düşük olması ile değerlendirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

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 diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

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 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

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 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).

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 TFRS'ye 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

1. 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.

2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

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

3. 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. İnşaat şirketi ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da risk ve faydaların alıcılara genelde kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların inşaat şirketlerine devredilmesinden önce gerçekleştirilene göre geliri kaydeder.

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da 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 17).

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 20-22).

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket'in Borsa İstanbul'dan (BİST) almış olduğu kendi hisse senetleri hazine hisse senetleri olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde maliyet değerleri üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay 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 pay 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 Şirket aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında 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 üzerindeki 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

Temettü dağıtımı

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

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 29).

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.

Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Dava karşılıkları

31 Aralık 2016 tarihi itibari ile şirket aleyhine açılmış toplam 183.995 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 73.238 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot:12). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

- a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması¹</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşyıcı Bitkiler¹</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi¹</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1²</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri²</i>
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²</i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları²</i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması²</i>
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları²</i>

¹ 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 5: Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

TFRS 7: Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> ¹
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> ¹

1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

1- Şirket cari dönemde ticari alacakların altında sınıfladığı vadesi gelmemiş ve tahsili yapılmamış alacak senetleri ve bu tutarlara istinaden kayıtlarına aldığı ertelenmiş gelirleri gözden geçirmiş ve iki tutarın netlenmesi gerektiğine karar vermiştir. TMS 8'e ("Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar") göre 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları aşağıdaki şekilde yeniden düzenlemiştir. Yapılan düzeltmenin özkaynak hareket ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda etkisi bulunmamaktadır.

	Daha önce raporlanan 31 Aralık 2015	Yeniden düzeltme etkisi	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	1.410.160	(491.511)	918.649
Ticari borçlar	2.553.198	(321.901)	2.231.297
Ertelenmiş gelirler	4.159.158	(169.610)	3.989.548

	Daha önce raporlanan 1 Ocak 2015	Yeniden düzeltme etkisi	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2015
Ticari alacaklar	1.159.972	(462.906)	697.066
Ticari borçlar	1.376.240	(298.425)	1.077.815
Ertelenmiş gelirler	3.527.705	(164.481)	3.363.224

2- Şirket önceki dönemler için pay başına kazanç hesaplamasını geri alınmış payların, mevcut olan hisselerin ortalama sayısına olan etkisini dikkate alarak yeniden düzenlemiştir. Yapılan bu düzeltmenin önceki dönemler pay başına kazanç hesaplamasına etkisi aşağıda belirtilmiştir. Düzeltmenin finansal durum, kar veya zarar ve özkaynak hareket tablolarına etkisi bulunmamaktadır.

Pay Başına Kazanç

	Daha Önce Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş
1 Ocak – 31 Aralık 2015	0,0025	0,0026

3- Şirket önceki dönemlerde farklı varsayımlar ile duran varlıklar altında gösterdiği stoklarını yeniden değerlendirmiş ve söz konusu stokların faaliyet dönemlerini dikkate alarak ve TMS 1 standardına uygun olarak dönen varlıklar altında gösterim kararı vermiştir. 31 Aralık 2015 itibarıyla 8.523.344 TL ve 31 Aralık 2014 itibarıyla 8.243.895 TL tutarında uzun vadeli stoklarında takip ettiği arsa ve konut stoklarını kısa vadeli stoklara sınıflamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 2016	31 Aralık 2015
Kasa	2	4
Banka	2.501.231	3.004.999
- Vadesiz mevduat	133.748	65.500
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.367.483	2.939.499
	2.501.233	3.005.003

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz	133.748	65.504
3 aya kadar	2.367.483	2.939.499
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(88.194)	(41.432)
	2.413.037	2.963.571

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
	(%)	(%)
	7,94%	8,90%

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	2.501.233	3.005.003
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.074)	(8.525)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(368.484)	(301.997)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.111.138)	(1.908.051)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(57.332)	(26.937)
	956.205	759.493

(*) 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. 368.484 TL'lik (31 Aralık 2015: 301.997 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 30.862 TL'si (31 Aralık 2015: 14.495 TL) 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.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri yabancı para cinsinden değerlerinin TL cinsinden dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dolar	538	15
	538	15

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal yatırımlar		
Bono	128.278	130.552
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.517	13.267
	140.795	143.819

(*) 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 kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot 7). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Aralık 2016 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 128.278 TL (31 Aralık 2015: 130.552 TL) tutarında bono almıştır. Bonoları, Şirket finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2016 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %8,95'dir (31 Aralık 2015: %10,84). 31 Aralık 2016 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: dört ve altı ay arasında değişmektedir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	219.490	230.657
	219.490	230.657
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	-	214.000
	-	214.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 31 Aralık 2016 itibarıyla kalan anapara borcu 214.000 TL, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi, her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilen iskontolu DİBS bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %9,32'tür (31 Aralık 2015: % 10,14).

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
2017	-	214.000
	-	214.000

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
3 aydan kısa	115.490	65.657
3 - 12 ay arası	104.000	165.000
1 - 5 yıl arası	-	214.000
	219.490	444.657

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	418.768	445.709
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	237.016	242.658
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	21.087	204.172
Arsa satışlarından alacaklar	6.514	28.083
Kiracılardan alacaklar	1.449	1.385
Diğer	978	693
Kazanılmamış finansman geliri	(2.944)	(4.051)
	682.868	918.649
Şüpheli ticari alacaklar	1.866	1.965
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.866)	(1.965)
	682.868	918.649

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.539.837	1.565.891
Kazanılmamış finansman geliri	(72.983)	(82.791)
	1.466.854	1.483.100

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	1.965	1.732
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	247
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	(99)	(14)
Dönem sonu, 31 Aralık	1.866	1.965

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	3.510.865	1.881.778
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	279.154	291.075
Yüklenici firma vadeli mevduat		
faiz tahakkukları (*)	17.169	31.457
Ticari borçlar	16.931	26.987
	3.824.119	2.231.297

(*) 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).

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar	71	36.192
	71	36.192

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.780	390.750
Müteahhit firmalardan alacaklar	441.771	103.726
Resmi dairelerden alacaklar	5.826	5.279
Diğer	128	26
	838.505	499.781

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.053	168
	1.053	168

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.447	404.079
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	14.447	8.470
Gelecek aylara ait gelirler	-	4.704
Diğer	53.930	11.989
	560.576	517.994

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2015: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Aralık 2016 ve 2015 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.750	54	(24)	390.780
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	13.267	-	(750)	12.517
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	876	(788)	150
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	404.079			403.447
KEY hak sahiplerine ödenecek	(404.079)			(403.447)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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)

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	6	(257)	390.750
Özel tertip DİBS (Dipnot 4)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.232	(1.632)	62
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.079
KEY hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.079)

DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Arsa	4.293.728	3.262.076
<i>Arsa</i>	<i>4.305.099</i>	<i>3.273.192</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(11.370)</i>	<i>(11.116)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.664.474	5.409.099
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	1.841.251	1.647.307
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	285.741	11.921
<i>Maliyet</i>	<i>293.179</i>	<i>12.179</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(7.438)</i>	<i>(258)</i>
	12.085.195	10.330.403

Şirket'in "Arsa ve Konut Stokları" olarak sınıflanan taşınmazlarının bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	11.374	12.293
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	10.206	6.805
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.772)	(7.798)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	-	74
Dönem sonu, 31 Aralık	18.808	11.374

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.822.839	-
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	299.141	433.905
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.045	400.006
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.783	273.036
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.181	141.282
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
Maltepe Küçükyalı Arsaları	2.753	-
Ankara Çankaya Arsaları	15.358	11.849
İstanbul Şile Arsaları	10.213	10.210
İzmir Urla Arsaları	10.166	19.537
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	16.578
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	3.417	3.267
Kocaeli Gebze Arsaları	2.999	45.174
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Niğde Arsaları	-	20.304
İstanbul Maltepe Arsaları	-	665.557
İstanbul Avcılar Arsaları	-	106.085
İstanbul Bakırköy Arsaları	-	30.005
Balıkesir Merkez Arsaları	-	44.000
İstanbul Eyüp Arsaları	-	30.091
Nevşehir Arsaları	-	70.042
Diğer	24.453	9.043
	4.293.728	3.262.076

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	1.006.171
Maltepe-Küçükyalı Projesi	677.675	-
Kazlıçeşme Projesi	656.808	656.408
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.574	634.550
Maslak 1453 Projesi	230.386	549.415
Köy Projesi	225.241	224.276
İstanbul Kartal Projesi	186.635	186.778
Metropol İstanbul Projesi	182.046	246.166
Hoşdere 3. Etap Projesi	159.150	72.016
Fatih Yedikule Projesi	121.491	65.646
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	118.273	115.953
Kayabaşı 5.Etap Projesi	117.552	117.552
Park Maveria Projesi	116.866	115.859
Kayabaşı 6. Etap Projesi	113.982	115.227
İstanbul Üsküdar Projesi	108.107	85.006
Kartal Yakacık Projesi	106.405	91.905
Hoşdere 4. Etap Projesi	104.977	104.935
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	86.704
Avcılar Kapadık Projesi	79.722	79.343
Denizli Merkez Efendi Projesi	76.268	74.761
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.063	68.334
Isparta Kule 5.Etap Projesi	58.105	-
Hoşdere 2. Etap Projesi	47.628	55.878
Ankara Etimesgut Projesi	37.299	37.288
Yeni Yapı Projesi	30.130	-
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	17.587	14.951
Bulvar İstanbul Projesi	-	14.136
Kayabaşı 3. Etap Projesi	-	88.794
Ankara Çankaya Mühye Projesi	-	316.662
Diğer	226.628	114.384
	5.664.474	5.409.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	472.911	348.366
Ankara Mühye Emlak Konutları	336.250	-
Ayazma Emlak Konutları Projesi	224.918	133.791
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	156.515	95.535
Nidapark Başakşehir Projesi	143.298	-
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	130.396	83.358
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	97.816	-
Körfezkent 4. Etap Projesi	73.926	39.199
Gebze Emlak Konutları	68.682	-
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	66.922	35.432
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	44.112	-
Niğde Emlak Konutları	24.419	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	424
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	221.819
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	-	145.460
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	-	125.384
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	-	129.013
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	-	119.608
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	107.553
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	-	61.703
	1.841.251	1.647.307

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Batışehir Projesi	136.932	-
Unikonut Projesi	31.572	-
Sarphan Finanspark Projesi	28.440	-
Hoşdere Emlak Konutları	28.330	-
Nidakule Ataşehir Projesi	26.210	-
Dumankaya Miks Projesi	16.911	-
Başakşehir Emlak Konutları	5.287	-
Bulvar İstanbul Evleri	3.138	-
Spradon Vadi Evleri	2.195	1.086
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.486	1.739
Kayabaşı Emlak Konutları	1.654	-
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Evora 2. Etap Projesi	303	979
My Towerland	-	3.752
Burgazkent Çarşı Projesi	-	950
Diğer	2.045	2.177
	285.741	11.921

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2016
İstanbul Dursunköy arsa	16.000	-	-	-	-	16.000
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	-	-	-	-	22.199	22.199
	16.000	-	-	-	22.199	38.199

	1 Ocak 2015	Değer düşüklüğü değişimi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2015
Avcılar arsa	847	-	-	-	(847)	-
İstanbul Dursunköy arsa	-	-	-	-	16.000	16.000
	847	-	-	-	15.153	16.000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2015: Peritus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Dursunköy Arsa	34.942	18.047
Ataşehir Genel Müdürlük Binası	82.032	-
	116.974	18.047

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
İstanbul Dursunköy arsa	34.942	-	34.942	-
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	82.032	-	82.032	-

	31 Aralık 2015	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
İstanbul Dursunköy arsa	18.047	-	18.047	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2016	9.584	737	4.650	63.750	78.721
İlaveler	9.730	886	6.712	29	17.357
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(44)	-	(44)
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler, (net)	63.750	-	-	(63.750)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler, (net)	(22.199)	-	-	-	(22.199)
Amortisman gideri (-)	(2.113)	(397)	(2.719)	-	(5.229)
Değer düşüklüğü iptali	575	-	-	-	575
Net defter değeri 31 Aralık 2016	59.327	1.226	8.599	29	69.181
Maliyet	61.251	2.436	16.023	29	79.739
Birikmiş amortisman (-)	(1.924)	(1.210)	(7.424)	-	(10.558)
Net defter değeri 31 Aralık 2016	59.327	1.226	8.599	29	69.181

31 Aralık 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	440	461	3.979	39.852	44.732
Çıkışlar (net) (-)	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(225)	(269)	(1.481)	-	(1.975)
Değer düşüklüğü (-)	67	-	-	-	67
Net defter değeri 31 Aralık 2015	9.584	737	4.650	63.750	78.721
Maliyet	11.338	1.551	9.355	63.750	85.994
Birikmiş amortisman (-)	(1.179)	(814)	(4.705)	-	(6.698)
Değer düşüklüğü (-)	(575)	-	-	-	(575)
Net defter değeri 31 Aralık 2015	9.584	737	4.650	63.750	78.721

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 2016	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2016	740	1.134	1.874
İlaveler	2.474	114	2.588
Amortisman gideri (-)	(1.133)	(724)	(1.857)
Net defter değeri 31 Aralık 2016	2.081	524	2.605
Maliyet	4.773	2.692	7.465
Birikmiş amortisman (-)	(2.692)	(2.168)	(4.860)
Net defter değeri 31 Aralık 2016	2.081	524	2.605

31 Aralık 2015	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	976	1.011	1.987
İlaveler	417	581	998
Amortisman gideri (-)	(653)	(458)	(1.111)
Net defter değeri 31 Aralık 2015	740	1.134	1.874
Maliyet	2.300	2.577	4.877
Birikmiş amortisman (-)	(1.560)	(1.443)	(3.003)
Net defter değeri 31 Aralık 2015	740	1.134	1.874

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları (*)	73.238	78.088
Maliyet giderleri karşılığı	54.846	87.944
	128.084	166.032

(*)31 Aralık 2016 tarihi itibari ile şirket aleyhine açılmış toplam 183.995 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 73.238 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	78.088	69.699
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	2.613	28.839
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot:20)	(6.277)	(11.233)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(1.186)	(9.217)
Dönem sonu, 31 Aralık	73.238	78.088

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	6.190	4.626
	6.190	4.626
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	5.508	3.986
	5.508	3.986

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 2016	31 Aralık 2015
İskonto Oranı (%)	3,26	3,60
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,15	1,06

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.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 552 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 198 TL daha fazla olacaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	3.986	3.048
Hizmet maliyeti	1.118	461
Faiz maliyeti	131	365
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(137)	(172)
Aktüeryal kayıp	410	284
Dönem sonu, 31 Aralık	5.508	3.986

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	118.700	79.286
Gelir tahakkukları	122.946	43.842
Vergi dairesinden alacaklar (*)	34.066	33.144
Devreden KDV	8.500	10.000
Diğer	263	-
	284.475	166.272

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	47.593	58.241
	47.593	58.241

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.727.759	2.147.597
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	371.128	1.000.469
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	976.954	776.750
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	75.248	-
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	64.732	64.732
	3.215.821	3.989.548

(*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği nakit tutarlardır.

(**) Şirket, ASKGP projelerinde yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.963	2.448
	2.963	2.448

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	542.674	32.414
Gelecek aylara ait giderler	1.137	1.548
	543.811	33.962

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 367.315 TL tutarında stok avansı verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2015: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2015: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in 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.

13 Haziran 2013 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: II No: 14.1 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/Zararı" kalemiyle, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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 tam 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.

14 Nisan 2016 tarihinde Genel Kurul 367.690 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 11.618 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında paylara ilişkin primler/iskontolar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Satış gelirleri		
Arsa satışları	1.808.322	1.511.915
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.743.896</i>	<i>1.511.915</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>64.426</i>	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.651.644	275.840
Diğer gelirler	808	677
	3.460.774	1.788.432
Satış iadeleri	(4.210)	(887)
Satış iskontoları	(672)	(757)
Net satış gelirleri	3.455.892	1.786.788
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(407.456)	(673.725)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(395.711)</i>	<i>(673.725)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(11.745)</i>	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.212.222)	(225.063)
	(1.619.678)	(898.788)
Brüt Kar	1.836.214	888.000

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(53.418)	(41.433)
Vergi, resim ve harçlar	(24.296)	(11.986)
Bağış ve Yardımlar	(15.217)	(14.227)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(9.956)	(5.220)
Taşeronluk hizmetleri	(8.885)	(3.117)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot: 10-11)	(7.086)	(3.086)
Mahkeme ve noter giderleri	(4.039)	(2.012)
Aidat ve katılım payı giderleri	(2.929)	(2.892)
Seyahat giderleri	(2.996)	(2.366)
Bakım ve Onarım giderleri	(773)	(505)
Haberleşme giderleri	(609)	(435)
Sigorta giderleri	(597)	(2.179)
Diğer	(6.682)	(5.193)
	(137.483)	(94.651)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(49.790)	(21.326)
Personel giderleri	(4.863)	(4.901)
Mahkeme ve noter giderleri	(135)	(884)
Büro malzeme giderleri	(270)	(226)
Diğer	(1.026)	(1.233)
	(56.084)	(28.570)

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Satılan konut ve ticari ünite satış giderleri	1.212.222	225.063
Arsa maliyetleri	407.456	673.725
Personel giderleri	58.281	46.334
Reklam giderleri	49.790	21.326
Vergi, resim harçlar	24.296	11.986
Bağış ve yardımlar	15.217	14.227
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	9.956	5.220
Taşeronluk hizmetleri	8.885	3.117
Amortisman ve itfa payları	7.086	3.086
Mahkeme ve noter giderleri	4.174	2.238
Aidat ve katılım payı giderleri	2.929	2.892
Sigorta giderleri	597	2.179
Haberleşme giderleri	609	435
Diğer	11.747	10.181
	1.813.245	1.022.009

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	173.250	92.377
Projelerden gecikme faiz gelirleri	52.495	38.863
Devir komisyon gelirleri	26.256	3.567
Ticari alacakların vade farkı gelirleri	10.953	8.387
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	6.277	11.233
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 8-10)	3.348	7.865
Doğalgaz ve aidat gelirleri	1.696	1.004
İhale şartname satış gelirleri	611	1.078
İrad kaydedilen teminat gelirleri	220	1.507
Sigorta gelirleri	21	3.313
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	-	3.395
Diğer	13.860	11.074
	288.987	183.663

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 8)	(10.206)	(6.805)
Vade farkı iptalleri	(1.905)	(328)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.613)	(28.839)
Dava giderleri	-	(7.000)
Diğer	(9.396)	(1.130)
	(24.120)	(44.102)

DİPNOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Bono faiz gelirleri	13.810	14.570
	13.810	14.570

DİPNOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	94.238	84.378
Kur farkı gelirleri	74	126
	94.312	84.504

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Finansal giderler		
TOKİ faiz giderleri (***)	(127.362)	-
Borç kapatma faiz iskontosu (*)	(95.211)	-
Hazine kredisi faiz giderleri (**)	(31.184)	(49.771)
Kur farkı giderleri	(603)	(715)
Banka komisyon giderleri	-	(323)
	(254.360)	(50.809)

(*) Bu tutar Şirket tarafından gerçekleştirilen projelerde taksit ödemeleri devam eden alıcıların borç tutarlarını kapatmaları durumunda, güncel borç bakiyeleri üzerinden %20 indirim uygulamasına yönelik iskonto tutarıdır.

(**) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 31 Aralık 2016 itibarıyla 214.000 TL kalan ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

(***) Bu tutar Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Aralık 2016 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî 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 dağıtımını 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.

DİPNOT 24 - PAY 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.

	2016	2015
Hissedarlara ait net kar (TL)	1.761.276	952.605
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.685.803.920	3.685.803.920
Hisse başına kar (tam TL)	0,0048	0,0026

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in hakim 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 Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. 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 Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi
9. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi

Yenilenen TMS 24 – "İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı"na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının 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 ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 7'de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2016 itibarıyla devlet bankalarında 2.178.178 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 2.725.418 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 226.889 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Aralık 2015: 84.378 TL). Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	14.178	197.277
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.567	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.342	1.328
	21.087	204.172
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.509.541	1.881.778
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.324	-
	3.510.865	1.881.778

(*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den 2016 ve 2015 yılları içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu 3.080.088 TL (31 Aralık 2015: 1.711.926 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 429.453 TL'dir. (31 Aralık 2015: 169.852 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	64.732	64.732

(*) ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce toplam satış gelirinden Şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.314.030	1.293.514
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	152.191	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	864	786
	2.467.085	1.294.300

İlişkili taraflardan finansman giderleri	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	(127.362)	-
	(127.362)	-

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 işlemlerden kaynaklanan TOKİ'ye ait vadeli mevduat faiz tutarları finansal tablolarda vadeli mevduat faiz gelirlerinden netlenmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	66.626	306.851
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	58	-
	66.684	306.851

İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (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 tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	3.096	2.027
	3.096	2.027

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - 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 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	219.490	220.169	61.160	159.009	-
Ticari borçlar	3.824.119	3.967.801	1.267.894	2.699.907	-
Diğer borçlar	560.576	560.576	68.377	492.199	-
	4.604.185	4.748.546	1.397.431	3.351.115	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Ticari Borçlar	71	71	-	-	71
Diğer borçlar	9.352	9.352	-	-	9.352
	9.423	9.423	-	-	9.423

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	230.657	308.444	53.536	254.908	-
Ticari borçlar	2.231.297	2.231.297	2.231.297	-	-
Diğer borçlar	517.994	517.994	25.163	492.831	-
	2.979.948	3.057.735	2.309.996	747.739	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	214.000	229.009	-	-	229.009
Ticari Borçlar	36.192	36.192	-	-	36.192
Diğer borçlar	13.814	13.814	-	-	13.814
	264.006	279.015	-	-	279.015

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 2016 ve 2015 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	7,94%	8,90%
Ticari alacaklar	7,00%	7,00%
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	9,75%	10,14%
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	-	10,14%

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski (Devamı)

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	2.367.483	2.939.499
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	219.490	444.657

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 2.194 TL (31 Aralık 2015: 4.447 TL) artacak veya azalacaktı.

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,
- Anahtar teslim 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 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	21.087	2.128.635	-	839.558	2.501.231
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	21.087	2.127.657	-	839.558	2.501.231
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.087	2.127.657	-	839.558	2.501.231
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	21.087	2.127.657	-	839.558	2.501.231
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	978	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.866	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.866)	-	-	-
net değerlerin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Kasa ve Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	204.172	2.197.577	-	499.949	3.004.999
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	204.172	2.196.884	-	499.942	3.004.999
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	204.172	2.196.884	-	499.942	3.004.999
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	204.172	2.196.884	-	499.942	3.004.999
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	693	-	7	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.965	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.965)	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (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 2016 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2016 ve 2015 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 2016	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	538	153
2. DÖNEN VARLIKLAR	538	153
3. TOPLAM VARLIKLAR	538	153
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.016	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.016	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.016	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(2.478)	(704)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(2.478)	(704)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

	31 Aralık 2015	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	15	5
2. DÖNEN VARLIKLAR	15	5
3. TOPLAM VARLIKLAR	15	5
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.492	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.492	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.492	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(2.477)	(852)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(2.477)	(852)

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 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal Borçlar	219.490	444.657
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	2.501.233	3.005.003
Net Varlık	(2.281.743)	(2.560.346)
Özkaynaklar	10.730.193	9.325.399
Toplam Ödenmiş Sermaye	3.800.000	3.800.000
Net varlık/özkaynak oranı	(60%)	(67%)

DİPNOT 27 - 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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 ve diğer 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 satımına 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.

Bonolar Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

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.

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Bono	128.278	-	-
Özel tertip devlet tahvili	12.517	-	-

Finansal varlıklar	31 Aralık 2015 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Bono	130.552	-	-
Özel tertip devlet tahvili	13.267	-	-

DİPNOT 28 - 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 bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak 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 tespit 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. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme 4 Mart 2017 tarihine duruşma günü vermiştir.

Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

- İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşme kapsamındaki "175.000 TL+KDV" satış toplam geliri üzerinden %38,58'lik Şirket payı gelir oranına denk gelen "67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin %38,58'lik Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır (Dipnot 12).

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 uyarlama"yı gerektirdiği görüşü dercedilmiştir.

Mahkeme, Şirket'in yeni bilirkişi heyetinden rapor alınması talebinin değerlendirilmesi için dosyanın incelemeye alınmasına, duruşmanın 5 Mart 2015 gününe bırakılmasına karar vermiştir.

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

Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

- Albayrak Turizm Sey. İnş. Tic. A.Ş. tarafından Emlak Konut GYO aleyhine açılan davada İzmir Mavişehir Kuzey Üçüncü Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesinin değişen şartlara göre uyarlanması talepli davadır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
- İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici Bozoğlu İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'nin davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
- İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesinin feshine ilişkin yüklenici tarafından açılan tazminat davasıdır. Şirketimiz de fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 100.000.-TL'nin tahsilini karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

6. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	3.027.085	3.256.850
Alınan ipotekler (**)	45.878	126.221
	3.072.964	3.383.071

(*) 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.

7. Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler ("TRİ"):

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	65.511	58.040
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	-	-
	65.511	58.040

DİPNOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket Ocak 2017 tarihi itibarı ile inşaat durumu devam eden 30 farklı projesi için yüzde 5 peşinat ile 20 yılda %0,79 vade farkı, 10 yılda %0,45 vade farkı ve 5 yıl için %0 vade farkı ile konut satışı kampanyasını başlatmıştır.
- Şirket tarafından yıllık %12,46 faiz oranı ile Vakıfbank'tan 620.000 TL kredi kullanılmıştır. Kullanılan kredi koşulları şu şekildedir; İlk yıl için anapara ödemesiz, 3 ayda bir faiz ödemeli; ödemesiz dönemden sonra, 3 yıl boyunca 3 ayda bir anapara ve faiz ödemelidir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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	Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.405.012	3.142.936
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.204.919	10.346.403
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		4.092.436	3.246.654
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	18.702.367	16.735.993
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	219.561	486.735
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	10.730.193	9.325.399
D	Diğer Kaynaklar		7.752.613	6.923.859
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	18.702.367	16.735.993
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	956.203	938.774
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	956.203	759.489
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)	425.220	543.047
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	65.511	58.103
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.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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	31 Aralık 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	70	67	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8	13	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2	3	<20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3	6	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<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.

Şirket 31 Aralık 2015 tarihli Portföy Sınırlamaları tablosunu yukarıdaki şekilde yeniden düzenlemiştir.

.....