

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-33
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-8
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	8-12
NOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	12
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	14
NOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	14-15
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	15-16
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	17-18
NOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	18-21
NOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	22
NOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	23
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR	24
NOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	25
NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	26
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER	27
NOT 18 FİNANSAL GELİR / GİDERLER	27
NOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28-29
NOT 20 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-31
NOT 21 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	31
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	32-33

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		7.618.010	7.066.056
Nakit ve nakit benzerleri	5	3.130.305	3.005.003
Finansal yatırımlar	6	144.277	143.819
Ticari alacaklar	8	1.055.171	1.410.160
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	19	39.308	204.172
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.015.863	1.205.988
Diğer alacaklar	9	516.457	499.781
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		516.457	499.781
Arsa ve konut stokları	10	2.552.556	1.807.059
Peşin ödenmiş giderler	13	34.972	33.962
Diğer dönen varlıklar	12	184.272	166.272
Duran varlıklar		9.754.691	10.161.448
Ticari alacaklar	8	1.553.511	1.483.100
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.553.511	1.483.100
Diğer alacaklar	9	456	168
Arsa ve konut stokları	10	8.024.469	8.523.344
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		16.000	16.000
Maddi duran varlıklar		86.822	78.721
Maddi olmayan duran varlıklar		1.269	1.874
Diğer duran varlıklar		72.164	58.241
Toplam varlıklar		17.372.701	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.654.934	7.631.665
Kısa vadeli borçlanmalar	7	793	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	228.520	230.657
Ticari borçlar	8	2.452.277	2.553.198
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	19	1.872.147	1.881.778
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	580.130	671.420
Diğer borçlar	9	523.269	517.994
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		523.269	517.994
Ertelenmiş gelirler	13	4.315.081	4.159.158
Kısa vadeli karşılıklar		134.994	170.658
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		4.551	4.626
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	130.443	166.032
Uzun vadeli yükümlülükler		215.952	270.440
Uzun vadeli borçlanmalar	7	159.000	214.000
Ticari borçlar	8	36.121	36.192
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		36.121	36.192
Diğer borçlar		13.750	13.814
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		13.750	13.814
Ertelenmiş gelirler	13	2.510	2.448
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		4.571	3.986
Özkaynaklar		9.501.815	9.325.399
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	14	2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(853)	(487)
<i>Tanımlanmış fayda yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		(853)	(487)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		357.908	357.908
Geçmiş yıllar karları		3.063.940	2.111.335
Net dönem karı		176.782	952.605
Toplam kaynaklar		17.372.701	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2015
Kar veya zarar kısmı			
Satışlar	15	128.566	191.002
Satışların maliyeti (-)	15	(16.902)	(78.278)
Brüt kar		111.664	112.724
Genel yönetim giderleri (-)	16	(25.961)	(29.579)
Pazarlama giderleri (-)	16	(15.148)	(8.207)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	90.655	46.363
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(2.551)	(1.932)
Esas faaliyet karı		158.659	119.369
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.276	4.830
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		160.935	124.199
Finansman gelirleri	18	26.037	25.615
Finansman giderleri (-)	18	(10.190)	(11.557)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		176.782	138.257
Diğer kapsamlı gelirler			
Çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüklerine ilişkin yeniden ölçümlenmeler		(366)	(125)
Toplam kapsamlı gelir		176.416	138.132
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0005	0,0004

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	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	-	-	-	-	-	954.397	(954.397)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(125)	-	138.257	138.132	
31 Mart 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(328)	2.532.605	138.257	8.889.416	
1 Ocak 2016	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(487)	2.111.335	952.605	9.325.399	
Transferler	-	-	-	-	-	952.605	(952.605)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(366)	-	176.782	176.416	
31 Mart 2016	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(853)	3.063.940	176.782	9.501.815	

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem karı		176.782	138.257
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	1.563	547
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	10	1.143	442
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(35.068)	(8.284)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(91.871)	(58.980)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	246
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		52.549	72.228
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(247.765)	(1.313.618)
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		291.273	(9.736)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(100.992)	1.188.671
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(9.613)	74.979
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		188.696	194.291
Proje mevduatlarındaki değişim		(52.031)	(1.008.791)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		33.330	3.721
Vergi ödemeleri/iadeleri		(17.215)	(9.395)
Ödenen kıdem tazminatları		(11)	(105)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		138.221	(807.755)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.059)	(5.502)
Alınan faiz		3.682	3.943
Finansal varlık alımları		(101.358)	(172.437)
Finansal varlık geri dönüşleri		100.900	164.065
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(5.835)	(9.931)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		793	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(55.000)	(40.515)
Alınan faiz		-	26.685
Ödenen faizler		(12.053)	(13.191)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		250	1.142
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(438)	(1.632)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(66.448)	(27.511)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)		65.938	(845.197)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	(4)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		65.938	(845.201)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	759.493	1.453.400
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	825.431	608.199

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut GYO" veya "Şirket"), Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

Şirket'in, Yüksek Planlama Kurulu'nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'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 yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, "Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan ünvanı, "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

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

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 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mayıs 2016 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 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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, 31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. 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.

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 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 Açıklanması 1</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşyıcı Bitkiler 1</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi 1</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1 2</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri 2</i>

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık

İyileştirmeler

TMS 27 (Değişiklikler)

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28

(Değişiklikler)

TFRS 14

TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²

Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²

Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkaları²

Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması²

Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları²

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.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 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)

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.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

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.

TMS 34: Bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanmasına açıklık getirmektedir.

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

TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 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)

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.

- 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

Finansal Araçlar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir.

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

3.2 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 68.646 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 645.799 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 207.136 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 438.663 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısmı kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 25.334 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kasa	31	4
Banka	3.130.274	3.004.999
- Vadesiz mevduat	81.734	65.500
- Vadeli mevduat	3.048.540	2.939.499
	3.130.305	3.005.003

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz	81.765	65.504
3 aya kadar	3.048.540	2.939.499
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(44.112)	(41.432)
	3.086.193	2.963.571

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
	(%)	(%)
	9,35	8,90

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	3.130.305	3.005.003
Eksi: Faiz tahakkukları	(14.116)	(8.525)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(317.117)	(301.997)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.944.962)	(1.908.051)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(28.679)	(26.937)
	825.431	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. 317.117 TL'lik (31 Aralık 2015: 301.997 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 15.433 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 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	131.260	130.552
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.017	13.267
	144.277	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 9). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Mart 2016 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 131.260 TL (31 Aralık 2015: 130.552 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Mart 2016 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %10,68'dir (31 Aralık 2015: %10,84). 31 Mart 2016 itibarıyla bono vadeleri dört ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: dört ve altı ay arasında değişmektedir.).

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	793	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	228.520	230.657
	229.313	230.657
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	159.000	214.000
	159.000	214.000

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

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %10,93'tür (31 Aralık 2015: %10,14).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
2017	159.000	214.000
	159.000	214.000

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
3 aydan kısa	64.313	65.657
3 - 12 ay arası	165.000	165.000
1 - 5 yıl arası	159.000	214.000
	388.313	444.657

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	413.656	500.348
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	370.638	445.708
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	197.791	233.822
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	39.308	204.172
Arsa satışlarından alacaklar	33.785	28.083
Kiracılardan alacaklar	1.452	1.385
Diğer	815	693
Kazanılmamış finansman geliri	(2.274)	(4.051)
	1.055.171	1.410.160
Şüpheli ticari alacaklar	1.929	1.965
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.929)	(1.965)
	1.055.171	1.410.160

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.631.384	1.565.891
Kazanılmamış finansman geliri	(77.873)	(82.791)
	1.553.511	1.483.100
	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	1.872.147	1.881.778
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	535.872	629.146
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	25.347	31.457
Ticari borçlar	18.911	10.817
	2.452.277	2.553.198

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.121	36.192
	36.121	36.192

(**) Eskon Esenler İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile 28 Şubat 2014 tarihli İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü kapsamında 36.121 TL bedelli arsanın Şirket portföyüne girmesi ve bedelinin projenin sonunda konut teslimleri ile karşılanacağından dolayı uzun vadeli ticari borçlar altında sınıflanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.750	390.750
Müteahhit firmalardan alacaklar	120.039	103.726
Resmi dairelerden alacaklar	5.599	5.279
Diğer	69	26
	516.457	499.781

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	456	168
	456	168

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.891	404.079
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	8.037	8.470
Gelecek aylara ait gelirler	11.319	4.704
Diğer	11.270	11.989
	523.269	517.994

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle 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 Mart 2016 ve 2015 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2016
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.750	-	-	390.750
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.267	-	(250)	13.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	250	(188)	124
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	404.079			403.891
KEY hak sahiplerine ödenecek	(404.079)			(403.891)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	6	(257)	390.750
Özel tertip DİBS	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 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	1.051.402	884.599
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	1.333.846	910.539
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	167.308	11.921
<i>Maliyet</i>	<i>167.643</i>	<i>12.179</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(335)</i>	<i>(258)</i>
	2.552.556	1.807.059
Uzun vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.387.017	4.524.500
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	422.110	736.768
Arsalar	3.215.342	3.262.076
<i>Maliyet</i>	<i>3.227.524</i>	<i>3.273.192</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(12.182)</i>	<i>(11.116)</i>
	8.024.469	8.523.344

Şirket'in "Arsa ve Konut Stokları" olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Peritus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerleme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerleme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metotlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal metrekaire değerlerinden oluşmaktadır. Değerleme raporlarında kullanılan nihai değerlerin tümü emsal karşılaştırma üzerinden bulunmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

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

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	11.374	12.293
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	1.718	220
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(575)	(66)
Dönem sonu, 31 Mart	12.517	12.447

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun Vadeli Arsalar		
İstanbul Maltepe Arsaları	665.557	665.557
İstanbul Başakşehir Arsaları	435.115	433.905
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.042	400.006
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	273.036	273.036
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Esenyurt Arsaları	141.282	141.282
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Avcılar Arsaları	106.085	106.085
Nevşehir Arsaları	70.907	70.042
Kocaeli Gebze Arsaları	45.174	45.174
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Eyüp Arsaları	30.129	30.091
İstanbul Bakırköy Arsaları	30.005	30.005
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
Niğde Arsaları	20.664	20.304
İzmir Urla Arsaları	19.537	19.537
Ankara Çankaya Arsaları	12.861	16.578
İstanbul Şile Arsaları	10.210	10.210
Tekirdağ Çorlu Arsaları	10.185	11.849
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	3.267	3.267
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	682	677
Balıkesir Merkez Arsaları	-	44.000
Diğer	9.176	9.043
	3.215.342	3.262.076

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar		
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	1.006.171
Kazlıçeşme Projesi	656.808	656.408
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	634.550
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Ankara Çankaya Mühye Projesi	317.495	316.662
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Köy Projesi	225.233	224.276
İstanbul Kartal Projesi	186.888	186.778
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	118.273	115.953
Kayabaşı 5. Etap Projesi	117.552	117.552
Kayabaşı 6. Etap Projesi	115.554	115.227
Park Maveria Projesi	115.513	115.859
İstanbul Üsküdar Projesi	108.107	85.006
Hoşdere 4. Etap Projesi	104.935	104.935
Kartal Yakacık Projesi	91.914	91.905
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.883	88.794
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	86.704
Avcılar Kapadık Projesi	80.294	79.343
Denizli Merkez Efendi Projesi	76.256	74.761
Hoşdere 3. Etap Projesi	71.973	72.016
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.334	68.334
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Hoşdere 2. Etap Projesi	55.816	55.878
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	37.288
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	15.738	14.951
Bulvar İstanbul Projesi	14.138	14.136
Diğer	112.774	114.384
	5.438.419	5.409.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar		
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	412.096	348.366
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	233.351	221.819
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	149.658	145.460
Ayazma Emlak Konutları Projesi	152.695	133.791
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	129.144	129.013
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	123.865	125.384
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	114.305	119.608
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	109.724	107.553
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	99.371	95.535
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	84.492	83.358
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	61.703	61.703
Körfezkent 4. Etap Projesi	47.782	39.199
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	36.683	35.432
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
	1.755.956	1.647.307

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler		
Batışehir Projesi	152.191	-
My Towerland	3.752	3.752
Gardenya 7B Plaza	2.339	-
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Spradon Vadi Evleri	1.086	1.086
Evora 2. Etap Projesi	979	979
Burgazkent Çarşı Projesi	950	950
Diğer	3.034	2.177
	167.308	11.921

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	72.369	78.088
Maliyet giderleri karşılığı	58.074	87.944
	130.443	166.032

31 Mart 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	-	1.176
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.719)	(2.853)
Dönem sonu, 31 Mart	72.369	68.022

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	78.219	79.286
Gelir tahakkukları	48.511	43.842
Vergi dairesinden alacaklar (*)	33.132	33.144
Devreden KDV	15.000	10.000
Diğer	9.410	-
	184.272	166.272

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.427.118	2.330.071
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.029.288	1.000.469
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	793.943	763.886
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 19)	64.732	64.732
	4.315.081	4.159.158

(*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği ertelenmiş gelirlere oluşmaktadır.

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.510	2.448
	2.510	2.448

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	31.753	32.414
Gelecek aylara ait giderler	3.219	1.548
	34.972	33.962

(*) Verilen stok avansları Şirket'in projelendirilmiş arsalarında inşa edilen Sarphan Finanspark'tan almış olduğu 53 adet bağımsız bölüm ve Unikonut projesinden almış olduğu 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - 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 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2016		31 Aralık 2015	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.000	50,66	1.925.000
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	167	0,00	167
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Satış gelirleri		
Arsa satışları	112.883	177.498
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	68.646	177.498
<i>Arsa satış gelirleri</i>	44.237	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	15.991	14.073
Diğer gelirler	142	100
	129.016	191.671
Satış iadeleri	(14)	(537)
Satış iskontoları	(436)	(132)
Net satış gelirleri	128.566	191.002
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(9.891)	(68.464)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(2.314)	(68.464)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(7.577)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(7.011)	(9.814)
	(16.902)	(78.278)
Brüt Kar	111.664	112.724

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(11.711)	(9.319)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(5.923)	(2.334)
Vergi, resim ve harçlar	(2.025)	(12.907)
Amortisman ve itfa payları	(1.563)	(547)
Taşeronluk hizmetleri	(1.399)	(898)
Seyahat giderleri	(780)	(357)
Aidat ve katılım payı giderleri	(607)	(495)
Haberleşme giderleri	(154)	(101)
Mahkeme ve noter giderleri	(151)	(273)
Bakım ve onarım giderleri	(78)	-
Sigorta giderleri	(41)	(439)
Elektronik arşivleme giderleri	-	(1.167)
Diğer	(1.529)	(742)
	(25.961)	(29.579)
	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(13.689)	(6.512)
Personel giderleri	(872)	(913)
Diğer	(587)	(782)
	(15.148)	(8.207)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	53.895	34.208
Projelerden gecikme faiz gelirleri	12.886	3.721
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 11)	5.719	2.853
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	6.695	1.871
Devir komisyon gelirleri	2.706	1.598
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	575	66
Diğer	8.179	2.046
	90.655	46.363

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(1.718)	(508)
Vade farkı iptalleri	(122)	(45)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	-	(1.176)
Diğer	(711)	(203)
	(2.551)	(1.932)

DİPNOT 18 - FİNANSAL GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	26.034	25.611
Kur farkı gelirleri	3	4
	26.037	25.615

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(9.916)	(11.391)
Kur farkı giderleri	(67)	(85)
Banka komisyon giderleri	(207)	(81)
	(10.190)	(11.557)

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - 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 6, 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2016 itibarıyla devlet bankalarında 2.781.070 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 2.725.418 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla 26.034 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Mart 2015: 25.611 TL). Şirket'in 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	32.413	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	1.328	1.328
	39.308	204.172
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.872.147	1.881.778
	1.872.147	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 1.660.935 TL (31 Aralık 2015: 1.711.926 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 211.176 TL'dir (31 Aralık 2015: 169.852 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. ve Tic. 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 gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	1.292.655
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	152.191	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	205	-
	152.396	1.292.655

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	50.102	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	49	-
	50.151	-

(*) Şirket'in dönem içerisinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") yapmış olduğu satışlar arsa iadesi ve iadesi gerçekleşen arsaların güncelleme bedellerinden oluşmaktadır.

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 Danışmanı'na ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	569	442
	569	442

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - 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 tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 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 Mayıs 2016 tarihine duruşma günü vermiştir.

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

2. İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen 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 9).

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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.

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	2.887.704	3.256.850
Alınan ipotekler (**)	45.970	126.221
	2.933.674	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.

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	57.553	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	-	-
	57.553	58.040

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 14 Nisan 2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, 2015 yılı net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 367.688.000 TL kar payının nakit olarak dağıtılmasına ve temettü dağıtım tarihinin 24 Mayıs 2016 günü olarak belirlenmesine karar vermiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.957.465	938.774
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.692.069	10.355.987
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		3.723.167	5.932.743
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.372.701	17.227.504
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	388.313	444.657
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	9.501.815	9.325.399
	Diğer Kaynaklar		7.482.573	7.457.448
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.372.701	17.227.504
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2016	Önceki Dönem 31 Aralık 2015
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.151.177	938.774
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	911.745	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)	635.847	543.047
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	57.553	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 MART 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	2016 (%)	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)	68	67	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	10	-	<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)	4	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5	5	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1	-	<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.

.....