

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 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 ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4	
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5	
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-35	
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-8
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI	8-13
NOT 4	DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	13
NOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14
NOT 6	FİNANSAL YATIRIMLAR	15
NOT 7	FİNANSAL BORÇLAR	15-16
NOT 8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	16-17
NOT 9	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	18-19
NOT 10	STOKLAR	19-22
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR	23
NOT 12	DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	24
NOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	24
NOT 14	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	25
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR	26
NOT 16	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	27
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	27-28
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER	28
NOT 19	FİNANSAL GELİR / GİDERLER	29
NOT 20	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29-31
NOT 21	KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-33
NOT 22	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	34-35

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		6.477.576	7.066.056
Nakit ve nakit benzerleri	5	3.061.741	3.005.003
Finansal yatırımlar	6	152.052	143.819
Ticari alacaklar	8	990.504	1.410.160
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	22.155	204.172
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		968.349	1.205.988
Diğer alacaklar	9	645.466	499.781
Stoklar	10	1.427.331	1.807.059
Peşin ödenmiş giderler	14	4.125	33.962
Diğer dönen varlıklar	13	196.357	166.272
Duran varlıklar		12.164.373	10.161.448
Ticari alacaklar	8	1.545.640	1.483.100
Diğer alacaklar	9	990	168
Stoklar	10	10.479.540	8.523.344
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		16.000	16.000
Maddi duran varlıklar	11	89.300	78.721
Maddi olmayan duran varlıklar		2.952	1.874
Diğer duran varlıklar		29.951	58.241
Toplam varlıklar		18.641.949	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.083.663	7.631.665
Kısa vadeli borçlanmalar	7	864	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	225.215	230.657
Ticari borçlar	8	4.068.351	2.553.198
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	3.561.738	1.881.778
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		506.613	671.420
Diğer borçlar	9	553.237	517.994
Ertelenmiş gelirler	14	3.096.068	4.159.158
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	64.733	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.031.335	4.094.426
Kısa vadeli karşılıklar		139.928	170.658
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		5.590	4.626
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	134.338	166.032
Uzun vadeli yükümlülükler		64.359	270.440
Uzun vadeli borçlanmalar	7	49.000	214.000
Ticari borçlar	8	-	36.192
Diğer borçlar		8.171	13.814
Ertelenmiş gelirler	14	2.522	2.448
Uzun vadeli karşılıklar		4.666	3.986
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		4.666	3.986
Özkaynaklar		10.493.927	9.325.399
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(853)	(487)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		(853)	(487)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		423.295	357.908
Geçmiş yıllar karları		2.630.864	2.111.335
Net dönem karı		1.524.965	952.605
Toplam kaynaklar		18.641.949	17.227.504

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2015</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2015</i>
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	16	3.061.999	1.793.617	669.120	224.742
Satışların maliyeti (-)	16	(1.518.930)	(816.560)	(301.122)	(109.963)
Brüt kar		1.543.069	977.057	367.998	114.779
Genel yönetim giderleri	17	(97.065)	(37.843)	(54.188)	(4.665)
Pazarlama giderleri	17	(40.161)	(16.354)	(23.051)	(5.775)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	180.574	66.253	111.895	28.586
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(25.382)	(20.514)	(18.008)	(5.115)
Esas faaliyet karı		1.561.035	968.599	384.646	127.810
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		10.870	3.300	11.778	2.809
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		1.571.905	971.899	396.424	130.619
Finansman gelirleri	19	69.779	20.109	58.994	18.172
Finansman giderleri	19	(116.719)	(97.812)	(38.615)	(13.880)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.524.965	894.196	416.803	134.911
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüklerine ilişkin yeniden ölçümlenmeler		(366)	-	(309)	(243)
Toplam kapsamlı gelir		1.524.599	894.196	416.494	134.668
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0041	0,0024	0,0011	0,0003

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	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:15)	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(22.170)	-	-	-	-	-	(22.170)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(309)	-	416.803	416.494	
30 Eylül 2015	3.800.000	(262.857)	2.366.895	357.908	(512)	2.111.335	416.803	8.789.572	
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:15)	-	-	-	-	-	(367.689)	-	(367.689)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	11.618	-	-	-	-	11.618	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(366)	-	1.524.965	1.524.599	
30 Eylül 2016	3.800.000	(262.857)	2.378.513	423.295	(853)	2.630.864	1.524.965	10.493.927	

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.524.965	416.803
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	4.589	1.686
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	16.429	6.726
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		16.429	6.726
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(28.691)	(8.475)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.756	1.313
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(3.109)	2.246
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(27.338)	(12.034)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(99.580)	(128.559)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(216.151)	(166.202)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		116.571	37.643
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	292
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.417.712	288.473
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		271.298	(139.957)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		182.017	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		89.281	(139.957)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		685.064	(1.672.951)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(798.999)	1.407.728
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(598.000)	1.284.455
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(200.999)	123.273
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.781)	7.781
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.017.372)	887.932
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		189.602	(1.235.948)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		87.767	13.431
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(111)	(170)
Vergi ödemeleri/iadeleri		(17.215)	(22.666)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
813.965 (466.347)			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(16.246)	(24.496)
Alınan faiz		11.009	13.964
Finansal varlık alımları		(108.114)	(521.054)
Finansal varlık geri dönüşleri		99.884	615.441
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
(13.467) 83.855			
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa			
dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(22.170)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(22.170)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		864	670
Kredilerden nakit girişleri		864	670
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(165.000)	(120.515)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(165.000)	(120.515)
Ödenen temettümler		(356.071)	(356.036)
Ödenen faizler		(30.375)	(37.335)
Alınan faiz		-	59.291
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(444)	(983)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları			
(551.026) (477.078)			
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce			
nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		249.472	(859.570)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	(10)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		249.472	(859.580)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	759.493	1.453.400
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1.008.965	593.820

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 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 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 Sümül 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.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 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.

30 EYLÜL 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 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, 30 Eylül 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.

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Finansal tablolar ve dipnotlar Kamu Gözetim Kurumu ("KGGK") tarafından yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

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.

30 EYLÜL 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

30 Eylül 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

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: Taşıyıcı Bitkiler¹</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) 2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi¹</i>
TMS 1 (Değişiklikler) 2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1²</i> <i>Açıklama Hükümleri²</i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²</i> <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.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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.

- 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.

30 EYLÜL 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹</i>

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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.

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.

30 EYLÜL 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)

3.2 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.

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 – 30 Eylül 2015	0,0011	0,0011
1 Temmuz – 30 Eylül 2015	0,0004	0,0003

3.3 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

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemde inşası devam eden ASKGP (Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı) projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 1.415.990 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 16).

Şirket 28 Temmuz 2016'da Şirket'in anahtar teslim usulüne göre ürettiği veya paylaşım sonrası satışı doğrudan Şirket tarafından gerçekleştirilen projelerde taksit ödemeleri devam eden alıcıların borç tutarlarını kapatmaları durumunda, güncel borç bakiyeleri üzerinden %20 indirim uygulamasına (geçerlilik tarihi: 1 Ağustos 2016 – 30 Eylül 2016) ve bu kampanyaya ek olarak 30 farklı projede %20 peşinat 120 aya kadar vade ve vadeye tüfe artışı (6 aylık %5 ile sınırlı) uygulaması veya aylık % 0,7 vade farkı uygulanması (geçerlilik tarihi: 1 Ağustos 2016 – 31 Aralık 2016) ile satış yapılması ile taksitli satışlar gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kasa	36	4
Banka	3.061.705	3.004.999
- Vadesiz mevduat	146.489	65.500
- Vadeli mevduat	2.915.216	2.939.499
	3.061.741	3.005.003

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz	146.525	65.504
3 aya kadar	2.915.216	2.939.499
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(73.867)	(41.432)
	2.987.874	2.963.571

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
	(%)	(%)
	8,23%	8,90%

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	3.061.741	3.005.003
Eksi: Faiz tahakkukları	(7.655)	(8.525)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(381.241)	(301.997)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.639.202)	(1.908.051)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(24.678)	(26.937)
	1.008.965	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. 381.241 TL'lik (31 Aralık 2015: 301.997 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 49.189 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.

30 EYLÜL 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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Finansal yatırımlar		
Hazine bonosu	139.285	130.552
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.767	13.267
	152.052	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 satma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Eylül 2016 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı’ndan 139.285 TL (31 Aralık 2015: 130.552 TL) hazine bonosu almıştır. Hazine bonoları Şirket’in finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2016 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %8,99’dir (31 Aralık 2015: %10,84). 30 Eylül 2016 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: dört ve altı ay arasında değişmektedir.).

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	864	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	225.215	230.657
	226.079	230.657
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	49.000	214.000
	49.000	214.000

Şirket’e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008’de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 30 Eylül 2016 itibarıyla kalan ana para borcu 269.000 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.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
2017	49.000	214.000
	49.000	214.000

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
3 aydan kısa	61.079	65.657
3 - 12 ay arası	165.000	165.000
1 - 5 yıl arası	49.000	214.000
	275.079	444.657

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	370.059	500.348
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	387.485	445.708
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	177.339	233.822
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	22.155	204.172
Arsa satışlarından alacaklar	31.311	28.083
Kiracılardan alacaklar	1.468	1.385
Diğer	888	693
Kazanılmamış finansman geliri	(201)	(4.051)
	990.504	1.410.160
Şüpheli ticari alacaklar	1.926	1.965
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.926)	(1.965)
	990.504	1.410.160

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.626.461	1.565.891
Kazanılmamış finansman geliri	(80.821)	(82.791)
	1.545.640	1.483.100
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	3.561.738	1.881.778
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	473.485	629.146
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	19.918	31.457
Ticari borçlar	13.210	10.817
	4.068.351	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).

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar	-	36.192
	-	36.192

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.790	390.750
Müteahhit firmalardan alacaklar	248.873	103.726
Resmi dairelerden alacaklar	5.674	5.279
Diğer	129	26
	645.466	499.781

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	990	168
	990	168

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.635	404.079
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	7.479	8.470
Gelecek aylara ait gelirler	38.249	4.704
Diğer	15.122	11.989
	553.237	517.994

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan 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 30 Eylül 2016 ve 2015 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.750	54	(14)	390.790
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.267	-	(500)	12.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	615	(599)	78
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	404.079			403.635
KEY hak sahiplerine ödenecek	(404.079)			(403.635)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	30 Eylül 2015
Hazine desteği				
Hazine’den alacaklar	391.001	145	(382)	390.764
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.240	(1.486)	216
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.247
KEY hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.247)

DİPNOT 10 - STOKLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	728.040	884.599
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	444.706	910.539
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	254.585	11.921
<i>Maliyet</i>	256.228	12.179
<i>Değer düşüklüğü</i>	(1.643)	(258)
	1.427.331	1.807.059
Uzun vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.995.619	4.524.500
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	678.343	736.768
Arsalar	4.805.578	3.262.076
<i>Maliyet</i>	4.831.738	3.273.192
<i>Değer düşüklüğü</i>	(26.160)	(11.116)
	10.479.540	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 değerlendirme raporları esas alınmıştır. İlgili değerlendirme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal metrekaire değerlerinden oluşmaktadır. Değerleme raporlarında kullanılan nihai değerlerin tümü emsal karşılaştırma üzerinden bulunmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – STOKLAR (Devamı)

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	11.374	12.293
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	18.868	6.385
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.439)	(79)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	-	74
Dönem sonu, 30 Eylül	27.803	18.673

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Arsalar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.822.839	-
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	425.175	433.905
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.045	400.006
Ankara Çankaya Arsaları	330.498	11.849
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 Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	49.002	141.282
Kocaeli Gebze Arsaları	47.550	45.174
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
Niğde Arsaları	21.874	20.304
İzmir Urla Arsaları	19.614	19.537
İstanbul Şile Arsaları	10.210	10.210
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.032	16.578
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	3.357	3.267
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
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	9.116	9.043
	4.805.578	3.262.076

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	1.006.171
Maltepe-Küçükyalı Projesi	667.387	-
Kazlıçeşme Projesi	656.808	656.408
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	634.550
Maslak 1453 Projesi	295.961	549.415
Köy Projesi	225.245	224.276
İstanbul Kartal Projesi	186.694	186.778
Metropol İstanbul Projesi	182.046	246.166
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	118.273	115.953
Kayabaşı 5.Etap Projesi	117.552	117.552
Park Maveria Projesi	116.003	115.859
Kayabaşı 6. Etap Projesi	114.900	115.227
İstanbul Üsküdar Projesi	108.107	85.006
Hoşdere 4. Etap Projesi	104.935	104.935
Kartal Yakacık Projesi	91.956	91.905
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.587	88.794
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	86.704
Avcılar Kapadık Projesi	79.362	79.343
Denizli Merkez Efendi Projesi	76.256	74.761
Hoşdere 3. Etap Projesi	71.389	72.016
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.063	68.334
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Isparta Kule 5.Etap Projesi	58.105	-
Hoşdere 2. Etap Projesi	55.788	55.878
Ispartakule 6.Etap Projesi	47.979	-
Hoşdere 5.Etap Projesi	47.628	-
Hoşdere 6.Etap Projesi	44.652	-
Ankara Etimesgut Projesi	37.299	37.288
Yeni Yapı Projesi	30.129	-
Bakırköy Yeni Mah. Projesi	30.005	-
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	17.095	14.951
Bulvar İstanbul Projesi	14.138	14.136
Evora İstanbul - 2 Projesi	415	-
Ankara Çankaya Mühye Projesi	-	316.662
Diğer	107.824	114.384
	5.723.658	5.409.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	444.706	348.366
Ayazma Emlak Konutları Projesi	203.486	133.791
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	127.220	95.535
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	110.542	83.358
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	84.473	-
Körfezkent 4. Etap Projesi	65.577	39.199
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	53.468	35.432
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	32.492	-
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
	1.123.050	1.647.307

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Batışehir Projesi	141.896	-
Hoşdere Emlak Konutları	53.409	-
Dumankaya Miks Projesi	16.911	-
Başakşehir Emlak Konutları	5.753	-
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kayabaşı Emlak Konutları	1.654	-
Spradon Vadi Evleri	1.270	1.086
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Evora 2. Etap Projesi	303	979
My Towerland	-	3.752
Burgazkent Çarşı Projesi	-	950
Diğer	30.413	2.177
	254.585	11.921

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2016	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2016	9.584	737	4.650	63.750	78.721
İlaveler	9.652	887	5.180	-	15.719
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(44)	-	(44)
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler,	63.750	-	-	(63.750)	-
Stoklara transferler, (net)	(2.340)	-	-	-	(2.340)
Amortisman gideri (-)	(1.222)	(295)	(1.814)	-	(3.331)
Değer düşüklüğü iptali	575	-	-	-	575
Net defter değeri	79.999	1.329	7.972	-	89.300
Maliyet	81.485	2.437	14.491	-	98.413
Birikmiş amortisman (-)	(1.486)	(1.108)	(6.519)	-	(9.113)
Net defter değeri	79.999	1.329	7.972	-	89.300

30 Eylül 2015	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	9.302	545	2.152	23.898	35.897
İlaveler	420	462	1.960	21.067	23.909
Amortisman gideri (-)	(169)	(194)	(665)	-	(1.028)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.133	813	3.447	44.965	58.358
Maliyet	10.675	1.552	7.336	44.965	64.528
Birikmiş amortisman (-)	(1.122)	(739)	(3.889)	-	(5.750)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
Net defter değeri	9.133	813	3.447	44.965	58.358

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	73.732	78.088
Maliyet giderleri karşılığı	60.606	87.944
	134.338	166.032

30 Eylül 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	2.246
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.722)	(3.303)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(1.247)	(9.217)
Dönem sonu, 30 Eylül	73.732	59.425

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	99.048	79.286
Gelir tahakkukları	62.897	43.842
Vergi dairesinden alacaklar (*)	29.276	33.144
Devreden KDV	5.000	10.000
Diğer	136	-
	196.357	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.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.644.584	2.330.071
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	385.592	1.000.469
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.001.159	763.886
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.733	64.732
	3.096.068	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 gelirin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	2.522	2.448
	2.522	2.448

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	2.381	32.414
Gelecek aylara ait giderler	1.744	1.548
	4.125	33.962

(*) Verilen stok avansları Şirket’in projelendirilmiş arsalarında inşa edilen Sarphan Finanspark’tan almış olduğu 53 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - 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 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 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 ulaşılmaya 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.

14 Nisan 2016 tarihinde Genel Kurul 367.688 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.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Satış gelirleri				
Arsa satışları	1.480.416	1.022.131	585.750	189.980
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.415.990</i>	<i>1.002.412</i>	<i>585.750</i>	<i>189.980</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>64.426</i>	<i>19.719</i>	-	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.583.211	772.854	84.409	35.160
Diğer gelirler	356	78	392	205
	3.063.983	1.795.063	670.551	225.345
Satış iadeleri	(1.443)	(1.407)	(870)	(333)
Satış iskontoları	(541)	(39)	(561)	(270)
Net satış gelirleri	3.061.999	1.793.617	669.120	224.742
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(352.124)	(271.702)	(230.125)	(77.621)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(340.326)</i>	<i>(267.481)</i>	<i>(230.125)</i>	<i>(77.621)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(11.798)</i>	<i>(4.221)</i>	-	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.166.806)	(544.858)	(70.997)	(32.342)
	(1.518.930)	(816.560)	(301.122)	(109.963)
Brüt Kar	1.543.069	977.057	367.998	114.779

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(38.044)	(14.393)	(29.542)	(10.239)
Vergi, resim ve harçlar	(28.698)	(12.462)	(7.022)	9.839
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(5.628)	(2.019)	(3.429)	(457)
Taşeronluk hizmetleri	(7.162)	(3.352)	(2.068)	(650)
Amortisman ve itfa payları	(4.589)	(1.596)	(1.686)	(621)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.844)	(464)	(1.146)	(375)
Aidat ve katılım payı giderleri	(1.567)	(553)	(557)	(54)
Sigorta giderleri	(136)	(50)	(1.584)	(623)
Ofis giderleri	(1.025)	(1.025)	(2.087)	(216)
Diğer	(7.372)	(1.929)	(5.067)	(1.269)
	(97.065)	(37.843)	(54.188)	(4.665)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(35.703)	(14.909)	(16.430)	(4.282)
Personel giderleri	(3.340)	(1.390)	(4.080)	(868)
Diğer	(1.118)	(55)	(2.541)	(625)
	(40.161)	(16.354)	(23.051)	(5.775)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	84.424	24.140	65.613	14.215
Projelerden gecikme faiz gelirleri	45.327	27.549	13.431	2.879
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	5.722	(163)	3.303	25
Devir komisyon gelirleri	6.538	1.028	5.350	1.873
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	5.820	2.777	13.915	6.498
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	3.014	391	79	13
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	-	-	1.528	736
Diğer	29.729	10.531	8.676	2.347
	180.574	66.253	111.895	28.586

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(18.867)	(17.257)	(6.385)	(1.473)
Vade farkı iptalleri	(1.570)	-	-	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.613)	(2.613)	(2.246)	(952)
Dava giderleri	-	-	(7.000)	(1.377)
Diğer	(2.332)	(644)	(2.377)	(1.313)
	(25.382)	(20.514)	(18.008)	(5.115)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - FİNANSAL GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	69.710	20.045	58.973	18.159
Kur farkı gelirleri	69	64	21	13
	69.779	20.109	58.994	18.172
	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Finansal giderler				
Borç kapatma faiz iskontosu (*)	(91.638)	(91.638)	-	-
Hazine kredisi faiz giderleri (**)	(24.933)	(6.169)	(37.643)	(13.488)
Kur farkı giderleri	(146)	(3)	(715)	(310)
Banka komisyon giderleri	(2)	(2)	(257)	(82)
	(116.719)	(97.812)	(38.615)	(13.880)

(*)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 30 Eylül 2016 itibarıyla 269.000 TL kalan ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

DİPNOT 20 - 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- 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 30 Eylül 2016 itibarıyla devlet bankalarında 2.600.053 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 2.725.418 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 174.623 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Eylül 2015: 573.152 TL). Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	15.265	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	1.323	1.328
	22.155	204.172
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.560.348	1.881.778
Emlak Basın Yayın A.Ş.	32	-
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.358	-
	3.561.738	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 3.285.582 TL (31 Aralık 2015: 1.711.926 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 274.765 TL'dir. (31 Aralık 2015: 169.852 TL).

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
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 gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
İlişkili taraflardan alımlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.294.361	16.000	1.292.655	-
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.	643	174	-	-
	2.447.195	16.174	1.292.655	

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	50.102	-	-	-
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	53	4	-	-
Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi	-	-	30	-
	50.155	4	30	-

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 - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	2.743	1.186	1.557	677
	2.743	1.186	1.557	677

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - 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 8 Mart 2017 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.

30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - 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:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	2.858.398	3.256.850
Alınan ipotekler (**)	45.878	126.221
	2.904.276	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"):

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	65.502	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	-	-
	65.502	58.040

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimiz ile Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29 Haziran 2016 tarihinde düzenlenen protokol konusu iş ve işlemler için, Galatasaray Spor Kulübü Yönetim Kurulu'na 22 Ekim 2016 tarihli Genel Kurulda yetki verilmiş olup, bu çerçevede çalışmalar devam edecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 30 Eylül 2016 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.832.552	938.774
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.002.870	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		3.806.527	5.932.743
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	18.641.949	17.227.504
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	275.079	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	10.493.927	9.325.399
D	Diğer Kaynaklar		7.872.943	7.457.448
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	18.641.949	17.227.504
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016 (TL)	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)	715.906	938.774
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	715.906	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)	420.448	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	65.502	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.

30 EYLÜL 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	30 Eylül 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)	68	67	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	11	0	<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	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3	5	<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.

.....