

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		18.321.059	17.076.882
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.032.215	2.420.030
Finansal yatırımlar	5	229.588	221.998
Ticari alacaklar	7	1.441.863	682.868
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	19	10.838	21.087
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.431.025	661.781
Diğer alacaklar	8	1.272.980	838.505
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.272.980	838.505
Stoklar	9	13.774.822	12.085.195
Peşin ödenmiş giderler	13	407.346	543.811
Diğer dönen varlıklar	12	162.245	284.475
Duran varlıklar		1.585.597	1.625.485
Ticari alacaklar	7	1.460.987	1.466.854
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.460.987	1.466.854
Diğer alacaklar	8	936	1.053
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		53.128	38.199
Maddi duran varlıklar	10	67.835	69.181
Maddi olmayan duran varlıklar		2.711	2.605
Diğer duran varlıklar		-	47.593
Toplam varlıklar		19.906.656	18.702.367

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		6.912.357	7.954.280
Kısa vadeli borçlanmalar	6	2	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	370.748	219.490
Ticari borçlar	7	2.236.048	3.824.119
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	19	1.729.540	3.510.865
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		506.508	313.254
Diğer borçlar	8	567.545	560.576
Ertelenmiş gelirler	13	3.700.536	3.215.821
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	19	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.635.804	3.151.089
Kısa vadeli karşılıklar		37.478	134.274
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		3.444	6.190
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	34.034	128.084
Uzun vadeli yükümlülükler		1.198.571	17.894
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.063.846	-
Ticari borçlar		99.961	71
Diğer borçlar		26.171	9.352
Ertelenmiş gelirler		2.990	2.963
Uzun vadeli karşılıklar		5.603	5.508
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		5.603	5.508
Özkaynaklar		11.795.728	10.730.193
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.378.513
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(897)	(897)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(897)	(897)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		511.347	423.295
Geçmiş yıllar karları		4.304.087	2.630.863
Net dönem karı		1.065.535	1.761.276
Toplam kaynaklar		19.906.656	18.702.367

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 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.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	15	2.802.489	1.435.004	3.061.999	1.793.617
Satışların maliyeti (-)	15	(1.380.359)	(809.380)	(1.518.930)	(816.560)
Brüt kar		1.422.130	625.624	1.543.069	977.057
Genel yönetim giderleri (-)	16	(142.262)	(71.034)	(97.065)	(37.843)
Pazarlama giderleri (-)	16	(52.281)	(20.764)	(40.161)	(16.354)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	261.039	52.078	180.574	66.253
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(151.080)	(63.855)	(25.382)	(20.514)
Esas faaliyet karı		1.337.546	522.049	1.561.035	968.599
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.226	466	10.870	3.300
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		1.339.772	522.515	1.571.905	971.899
Finansman gelirleri	18	63.389	16.970	69.779	20.109
Finansman giderleri (-)	18	(337.626)	(99.794)	(116.719)	(97.812)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.065.535	439.691	1.524.965	894.196
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)					
		-	-	(366)	-
Toplam kapsamlı gelir		1.065.535	439.691	1.524.599	894.196
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0029	0,0012	0,0041	0,0024

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 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 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	-	-	-	-	-	(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
1 Ocak 2017	3.800.000	(262.857)	2.378.513	423.295	(897)	2.630.863	1.761.276	10.730.193
Transferler	-	-	-	88.052	-	1.673.224	(1.761.276)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.065.535	1.065.535
30 Eylül 2017	3.800.000	(262.857)	2.378.513	511.347	(897)	4.304.087	1.065.535	11.795.728

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 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 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.065.535	1.524.965
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	5.922	4.589
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		21.063	16.429
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	21.063	16.429
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(87.040)	(28.691)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(2.642)	1.756
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11	(29.552)	(3.109)
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	11	(54.846)	(27.338)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		98.706	(99.580)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(238.735)	(216.151)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	337.441	116.571
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.104.186	1.417.712
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(753.128)	271.298
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	19	10.249	182.017
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(763.377)	89.281
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(1.124.390)	685.064
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.242.062)	(798.999)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(2.260.175)	(598.000)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		18.113	(200.999)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(108.701)	(73.491)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		635.926	(1.017.372)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		800.628	189.602
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		97.414	87.767
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(9)	(111)
Vergi ödemeleri		(136.668)	(17.215)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(1.726.804)	744.255
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(19.611)	(16.246)
Alınan faiz		2.226	11.009
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(39.169)	(108.114)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		147.810	99.884
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(116.231)	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(24.975)	(13.467)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.384.294	864
Kredilerden Elde Edilen Nakit		1.384.294	864
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(165.000)	(165.000)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(165.000)	(165.000)
Ödenen faizler		(112.124)	(30.375)
Ödenen temettümler		-	(356.071)
Alınan faiz		49.972	69.710
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(378)	(444)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		1.156.764	(481.316)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(595.015)	249.472
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(595.015)	249.472
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	985.315	759.493
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	390.300	1.008.965

Ekteki dipnotlar bu ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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 yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olan ünvanı, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul.

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

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirket’in hakim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’dır (“TOKİ”). TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği sportif faaliyetlerde bulunmak üzere Şirket ve Şirket çalışanları tarafından 23 Ağustos 2017 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. Derneğin merkezi İstanbul’da’dır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 30 Eylül 2017 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 dâhil 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, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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)

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

TMS’ye Uygunluk Beyanı

Finansal tablolar ve dipnotlar Kamu Gözetim Kurumu (“KGK”) tarafından yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

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 2017 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2016 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) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

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 Araçlar¹

TFRS 15

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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)

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

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

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

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

3.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltmesi

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 2016 yılına ilişkin "nakit ve nakit benzerler" altında gösterilen 81.203 TL tutarındaki vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlarını "finansal yatırımlar" altına sınıflamıştır. Yapılan bu sınıflamanın net dönem karı ve özkaynaklar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

Şirket, 2016 yılına ilişkin nakit akış tablosunda "işletme faaliyetlerinden nakit akışları" altında gösterilen 69.710 TL tutarı "finansman faaliyetlerinden nakit akışları" altında sınıflamıştır.

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	-	2
Banka	1.032.215	2.420.028
- Vadesiz mevduat	119.529	52.545
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	912.686	2.367.483
	1.032.215	2.420.030

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz	119.529	52.547
3 aya kadar	912.686	2.367.483
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(29.784)	(6.991)
	1.002.431	2.413.039

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
	(%)	(%)
	7,71%	7,94%

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	1.032.215	2.420.030
Eksi: Faiz tahakkukları	(4.720)	(8.074)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(203.821)	(313.266)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(419.955)	(1.111.138)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(13.419)	(2.237)
	390.300	985.315

(*) 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. 203.821 TL'lik (31 Aralık 2016: 313.266 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 16.365 TL'si (31 Aralık 2016: 4.754 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 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	197.434	81.203
Bono	19.887	128.278
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.267	12.517
	229.588	221.998

(*) 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 8). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(**) Şirket geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 110.643 TL (31 Aralık 2016: 55.015 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 86.791 TL'dir (31 Aralık 2016: 26.188 TL).

Şirket, 30 Eylül 2017 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 19.887 TL (31 Aralık 2016: 128.278 TL) tutarında bono almıştır. Şirket, ilgili bonoları finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2017 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %12,21'dir (31 Aralık 2016: %8,95). 30 Eylül 2017 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2016: üç ve altı ay arasında değişmektedir.)

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	2	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	370.748	219.490
	370.750	219.490
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	1.063.846	-
	1.063.846	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 30 Eylül 2017 itibarıyla kalan anapara borcu 49.000 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 2017 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %13,42'dir (31 Aralık 2016: %9,32).

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
2018	105.385	-
2019	421.538	-
2020	421.538	-
2021	115.385	-
	1.063.846	-

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
3 aydan kısa	49.000	115.490
3 - 12 ay arası	321.750	104.000
1 - 5 yıl arası	1.063.846	-
	1.434.596	219.490

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	887.052	237.016
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	529.086	418.768
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	10.838	21.087
Arsa satışlarından alacaklar	11.734	6.514
Kiracılardan alacaklar	1.502	1.449
Diğer	2.127	978
Kazanılmamış finansman geliri	(476)	(2.944)
	1.441.863	682.868
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.866
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.866)
	1.441.863	682.868

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.646.056	1.539.837
Kazanılmamış finansman geliri	(185.069)	(72.983)
	1.460.987	1.466.854

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	1.729.540	3.510.865
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	277.487	279.154
Ticari borçlar	212.719	16.931
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	16.302	17.169
	2.236.048	3.824.119

(*) 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.

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalardan alacaklar	876.069	441.771
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.780
Resmi dairelerden alacaklar	6.013	5.826
Diğer	130	128
	1.272.980	838.505

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	936	1.053
	936	1.053

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.070	403.447
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	29.379	14.447
Diğer	46.344	53.930
	567.545	560.576

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2016: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Eylül 2017 ve 2016 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar (Dipnot 8)	390.780	4	(16)	390.768
Özel tertip DİBS (Dipnot 5)	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	266	(381)	35
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	403.447			403.070
KEY hak sahiplerine ödenecek	(403.447)			(403.070)

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.750	54	(14)	390.790
Özel tertip DİBS	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 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Arsalar	4.653.699	4.293.728
<i>Arsalar</i>	<i>4.661.634</i>	<i>4.305.099</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(7.935)</i>	<i>(11.370)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.946.820	5.664.474
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	2.092.724	1.841.251
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.081.579	285.741
<i>Maliyet</i>	<i>1.113.515</i>	<i>293.179</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(31.936)</i>	<i>(7.438)</i>
	13.774.822	12.085.195

Şirket'in “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı, 1 Ocak	18.808	11.374
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	34.399	18.868
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(13.336)	(2.439)
Dönem sonu, 30 Eylül	39.871	27.803

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket’in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.825.441	1.822.839
İstanbul Bakırköy Arsaları	685.406	-
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	455.122
İstanbul Başakşehir Arsaları	359.504	299.141
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
İstanbul Çekmeköy Arsaları	247.830	-
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	225.933
Antalya Muratpaşa Arsaları	190.000	-
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
Samsun Canik Arsaları	93.416	-
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	36.181
Ankara Çankaya Arsaları	17.802	15.358
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	2.753	2.753
İstanbul Şile Arsaları	2.441	10.213
Kocaeli Tütüncüflüğü Arsaları	1.528	3.417
Kocaeli Gebze Arsaları	1.308	2.999
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
İzmir Urla Arsaları	-	10.166
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	-	400.045
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	-	272.783
Yalova Arsaları	-	178.340
Bursa Osmangazi Arsaları	-	27.336
Diğer	14.194	24.453
	4.653.699	4.293.728

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Sarıyer İstinye Projesi	993.780	1.006.171
Nidapark Küçükyalı Projesi	678.812	677.675
Büyükyalı Projesi	659.551	656.808
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	638.371	634.574
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	405.063	-
Köy Projesi	225.506	225.241
İstmarina Projesi	182.094	186.635
Metropol İstanbul Projesi	182.046	182.046
Kayabaşı 5.Etap Projesi	173.298	117.552
Kayabaşı 6. Etap Projesi	166.718	113.982
Validebağ Konakları Projesi	153.775	108.107
Hoşdere 3. Etap Projesi	146.957	159.150
Avangart İstanbul Projesi	115.150	118.273
Hoşdere 4. Etap Projesi	108.251	104.977
Tual Adalar Projesi	94.066	106.405
Park Maveria Projesi	93.922	116.866
Temaşehir Konya Projesi	90.121	86.704
Fatih Yedikule Projesi	78.455	121.491
Evora Denizli Projesi	77.548	76.268
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.001
Karat 34 Projesi	68.995	68.063
Isparta Kule 5.Etap Projesi	57.817	58.105
Hoşdere 2. Etap Projesi	48.665	47.628
Göl Panorama Projesi	47.736	79.722
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.475	30.130
Koordinat Çayyolu Projesi	35.685	37.299
Maslak 1453 Projesi	35.469	230.386
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	19.455	17.587
Diğer	253.679	226.628
	5.946.820	5.664.474

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Başkent Emlak Konutları	435.801	336.250
Ayazma Emlak Konutları Projesi	376.896	224.918
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	234.092	156.515
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	180.035	130.396
Kayabaşı Rekreasyon Projesi	186.348	143.298
Gebze Emlak Konutları	150.910	68.682
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	145.799	97.816
Körfezkent 4. Etap Projesi	113.681	73.926
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	111.483	66.922
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	101.526	44.112
Niğde Emlak Konutları	50.535	24.419
Kocaeli Körfezkent Kuran Kursu İnşaat Projesi	4.997	-
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	196	472.911
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	-	662
	2.092.724	1.841.251

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Esenler Emlak Konutları	245.667	-
Sarphan Finanspark Projesi	229.106	28.440
Merkez Ankara Projesi	222.813	-
Metropol İstanbul Projesi	148.780	-
Büyükyalı Projesi	80.472	-
Batışehir Projesi	43.949	136.932
Unikonut Projesi	27.237	31.572
Nidakule Ataşehir Projesi	25.028	26.210
Dumankaya Miks Projesi	24.778	16.911
Hoşdere Emlak Konutları	12.469	28.330
Bulvar İstanbul Evleri	9.106	3.138
Başakşehir Emlak Konutları	4.345	5.287
Kayabaşı Emlak Konutları	2.350	1.654
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.486	1.486
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.089	1.238
Spradon Vadi Evleri	624	2.195
Evora 2. Etap Projesi	303	303
Diğer	1.977	2.045
	1.081.579	285.741

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2017	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	59.327	1.226	8.599	29	69.181
İlaveler	1.190	-	1.551	62	2.803
Amortisman gideri (-)	(1.603)	(296)	(2.250)	-	(4.149)
Net defter değeri 30 Eylül 2017	58.914	930	7.900	91	67.835
Maliyet	62.439	2.160	17.566	91	82.256
Birikmiş amortisman (-)	(3.525)	(1.230)	(9.666)	-	(14.421)
Net defter değeri 30 Eylül 2017	58.914	930	7.900	91	67.835

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	34.034	73.238
Maliyet giderleri karşılığı	-	54.846
	34.034	128.084

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı, 1 Ocak	73.238	78.088
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 17)	(31.612)	(5.722)
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar (Dipnot 17)	2.060	2.613
Dönem içinde ödenen tutar	(9.610)	-
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(42)	(1.247)
Dönem sonu, 30 Eylül	34.034	73.732

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Diğer dönen varlıklar		
Gelir tahakkukları	65.452	122.946
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	80.234	118.700
Vergi dairesinden alacaklar	15.919	34.066
Devreden KDV	-	8.500
Diğer	640	263
	162.245	284.475

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.179.818	1.727.759
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	876.781	976.954
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	457.590	371.128
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	121.615	75.248
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 19)	64.732	64.732
	3.700.536	3.215.821

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	406.472	542.674
Gelecek aylara ait giderler	874	1.137
	407.346	543.811

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 382.789 TL tutarında stok avansı verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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 2016: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2016: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

13 Haziran 2013 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: II No: 14.1 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi),

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Satış gelirleri				
Arsa satışları	2.205.409	1.256.149	1.480.416	1.022.131
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.510.324</i>	<i>561.064</i>	<i>1.415.990</i>	<i>1.002.412</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>695.085</i>	<i>695.085</i>	<i>64.426</i>	<i>19.719</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	683.358	183.247	1.583.211	772.854
Diğer gelirler	1.975	274	356	78
	2.890.742	1.439.670	3.063.983	1.795.063
Satış iadeleri	(87.861)	(4.570)	(1.443)	(1.407)
Satış iskontoları	(392)	(96)	(541)	(39)
Net satış gelirleri	2.802.489	1.435.004	3.061.999	1.793.617
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(934.760)	(725.339)	(352.124)	(271.702)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(457.635)</i>	<i>(248.214)</i>	<i>(340.326)</i>	<i>(267.481)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(477.125)</i>	<i>(477.125)</i>	<i>(11.798)</i>	<i>(4.221)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(445.599)	(84.041)	(1.166.806)	(544.858)
	(1.380.359)	(809.380)	(1.518.930)	(816.560)
Brüt Kar	1.422.130	625.624	1.543.069	977.057

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(42.451)	(16.474)	(38.044)	(14.393)
Vergi, resim ve harçlar	(38.673)	(22.499)	(28.698)	(12.462)
Bağış ve Yardımlar	(14.565)	(13.759)	-	-
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(11.720)	(4.433)	(5.628)	(2.019)
Taşeronluk hizmetleri	(9.547)	(4.075)	(7.162)	(3.352)
Amortisman ve itfa payları	(5.922)	(2.475)	(4.589)	(1.596)
Aidat ve katılım payı giderleri	(3.829)	(1.233)	(1.567)	(553)
Ofis giderleri	(3.220)	(1.960)	(1.025)	(1.025)
Seyahat giderleri	(3.084)	(876)	(2.174)	(725)
Bakım ve onarım giderleri	(1.641)	(663)	(1.433)	(746)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.126)	(198)	(2.844)	(464)
Haberleşme giderleri	(417)	(145)	(485)	(126)
Sigorta giderleri	(1.077)	(862)	(136)	(50)
Diğer	(4.990)	(1.382)	(3.280)	(332)
	(142.262)	(71.034)	(97.065)	(37.843)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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 GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(47.406)	(18.996)	(35.703)	(14.909)
Personel giderleri	(3.987)	(1.411)	(3.340)	(1.390)
Diğer	(888)	(357)	(1.118)	(55)
	(52.281)	(20.764)	(40.161)	(16.354)

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	126.819	19.663	84.424	24.140
Projelerden gecikme faiz gelirleri	46.423	14.350	45.327	27.549
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 11)	31.612	10	5.722	(163)
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9,10)	13.336	3.856	3.014	391
Ticari alacakların vade farkı gelirleri	-	-	5.820	2.777
Devir komisyon gelirleri	9.728	1.767	6.538	1.028
Diğer	33.121	12.432	29.729	10.531
	261.039	52.078	180.574	66.253

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(109.619)	(57.675)	(1.570)	-
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 9)	(34.399)	(3.409)	(18.868)	(17.257)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(2.060)	(2.060)	(2.613)	(2.613)
Diğer	(5.002)	(711)	(2.331)	(644)
	(151.080)	(63.855)	(25.382)	(20.514)

DİPNOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	49.972	16.968	69.710	20.045
TOKİ faiz gelirleri	13.295	-	-	-
Kur farkı gelirleri	122	2	69	64
	63.389	16.970	69.779	20.109

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Finansal giderler				
TOKİ faiz giderleri (**)	(180.876)	(45.758)	-	-
Banka kredileri faiz giderleri	(97.435)	(49.670)	-	-
Borç kapatma faiz iskontosu	(48.629)	(2.590)	(91.638)	(91.638)
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(10.501)	(1.738)	(24.933)	(6.169)
Kur farkı giderleri	(185)	(38)	(146)	(3)
Banka komisyon giderleri	-	-	(2)	(2)
	(337.626)	(99.794)	(116.719)	(97.812)

(*) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 30 Eylül 2017 itibarıyla 49.000 TL kalan ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

(**) Bu tutar Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Eylül 2017 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği

Yenilenen TMS 24 – "İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı"na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket'in devlet bankaları (T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8'de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2017 itibarıyla devlet bankalarında 800.743 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.178.178 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 102.585 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Eylül 2016: 174.623 TL). Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	3.894	14.178
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.576	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.368	1.342
	10.838	21.087

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.727.816	3.509.541
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.324	1.324
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	400	-
	1.729.540	3.510.865

(*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 1.221.818 TL (31 Aralık 2016: 3.080.088 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 505.998 TL'dir (31 Aralık 2016: 429.453 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	64.732	64.732

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.274.500	262.500	2.294.361	16.000
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd Şti.	1.791	-	152.191	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	702	197	643	174
	1.276.993	262.697	2.447.195	16.174
İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	180.876	45.758	-	-
	180.876	45.758	-	-

TOKİ ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, TOKİ'den alınan arsaların bedeli TOKİ tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu işlemlerden kaynaklanan TOKİ'ye ait vadeli mevduat faiz tutarları finansal tablolarda vadeli mevduat faiz gelirlerinden netlenmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

İlişkili taraflardan finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	13.295	-	-	-
	13.295	-	-	-

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	27.309	-	50.102	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	88	2	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	-	53	4
	27.397	2	50.155	4

İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. Şirket'te kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	4.474	1.552	2.743	1.186
	4.474	1.552	2.743	1.186

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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 tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanmıştır. 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.

Şirketimiz de fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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.

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 uyarlamayı gerektirdiği görüşü derecelendirmiştir.

Mahkeme, 5 Mart 2015 tarihinde görülen duruşmada davayı reddetmiştir. Davacı taraf kararı temyize götürmüştür. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından onanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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)

- İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici Bozoğlu İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'nin davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
- İstanbul Ümraniye 1.etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi yüklenicisi Yeni Sarp-Özakar Adi Ortaklığı'nın Şirket nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.134 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere, bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
- Taş Yapı İnşaat. Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mah. 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açtığı tazminat davasıdır. Dava ıslah edilmiş olup mahkemece davanın kabulüne karar verilmiştir. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından bozulmuştur. Yeniden yargılama yapılacağından dolayı, şirket avukatı beklentisi 30 Eylül 2017 tarihi itibari ile herhangi bir risk bulunmaması yönündedir.
- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar (*)	3.528.624	3.027.085
Alınan ipotekler (**)	45.878	45.878
	3.574.502	3.072.964

(*) 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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)

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	56.364	65.511
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	-	-
	56.364	65.511

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi ve öncesinde konut/ticari ünite satın alan, ödemesi Emlak Konut’a devam eden müşterilerine, borç bakiyelerinin tamamının veya kısmen ödenmesi durumunda belirlenen oranlarda indirim uygulayacaktır. İndirim kampanyası, 20 Ekim - 11 Aralık 2017 tarihleri arasında geçerli olacaktır.
- Şirket, 3 Ekim 2017’de duyurduğu kampanyayla, belirlediği projelerdeki bazı ticari ünitelerin satış koşullarında revizeler yapmıştır. Bu revizelere göre bu ticari ünitelerdeki satışlar, %0.50 oranlı sabit artan taksitlerle veya vade farkı ile vadelenendirilebilecek, ödemeleri Ocak 2018’de başlayabilecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 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		Cari Dönem	Cari Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	638.027	2.405.012
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.945.311	12.204.919
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		5.323.318	4.092.436
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	19.906.656	18.702.367
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.434.596	219.561
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	11.795.728	10.730.193
D	Diğer Kaynaklar		6.676.332	7.752.613
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	19.906.656	18.702.367
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Cari Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	638.027	956.203
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	390.300	956.203
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)	258.367	425.220
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	56.364	65.511
K	Uzerine 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 2017 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 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde 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)	73	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	8	<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)	1	2	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13	3	<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.

.....