

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**

## ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
a member of  
PricewaterhouseCoopers

  
Engin Çubukçu, SMMM  
Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 7 Ağustos 2015

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>5.614.359</b>	<b>5.450.071</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.796.167	2.606.132
Finansal yatırımlar	6	151.550	236.798
Ticari alacaklar	8	1.083.683	1.133.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>1.083.683</i>	<i>1.133.473</i>
Diğer alacaklar	9	471.014	469.559
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 21	<i>6.887</i>	<i>26.499</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>464.127</i>	<i>443.060</i>
Arsa ve konut stokları	10	901.095	740.200
Peşin ödenmiş giderler		10.507	11.544
Diğer dönen varlıklar	13	200.343	252.365
<b>Duran varlıklar</b>		<b>11.061.790</b>	<b>9.503.414</b>
Ticari alacaklar	8	1.262.482	1.220.622
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	<i>1.262.482</i>	<i>1.220.622</i>
Diğer alacaklar	9	168	166
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	<i>168</i>	<i>166</i>
Arsa ve konut stokları	10	9.660.417	8.243.895
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		-	847
Maddi duran varlıklar	11	52.333	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar		1.894	1.987
Diğer duran varlıklar	13	84.496	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>16.676.149</b>	<b>14.953.485</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>7.619.693</b>	<b>5.711.879</b>
Kısa vadeli borçlanmalar		558	515
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	201.521	171.757
Ticari borçlar	8	2.844.191	1.376.240
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	8, 21	1.812.391	558.203
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	1.031.800	818.037
Diğer borçlar	9	515.245	515.425
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	9, 21	17	-
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	515.228	515.425
Ertelenmiş gelirler	14	3.936.391	3.527.704
Kısa vadeli karşılıklar		121.787	120.238
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		5.729	3.609
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	116.058	116.629
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>379.382</b>	<b>490.322</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	324.000	434.000
Ticari borçlar	8	36.192	36.192
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	36.192
Diğer borçlar		13.580	15.130
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		13.580	15.130
Ertelenmiş gelirler	14	2.262	1.952
Çalışanlara sağlanan faydalara			
ilişkin karşılıklar		3.348	3.048
<b>Özkaynaklar</b>		<b>8.677.074</b>	<b>8.751.284</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	15	(240.687)	(240.687)
Paylara ilişkin primler		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(269)	(203)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		(269)	(203)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		357.908	292.674
Geçmiş yıllar karları		2.111.335	1.578.208
Net dönem karı		281.892	954.397
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>16.676.149</b>	<b>14.953.485</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan -</i>
	Notlar	30 Haziran 2015	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014	30 Haziran 2014
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	16	444.378	253.376	754.076	332.321
Satışların maliyeti (-)	16	(191.159)	(112.881)	(382.218)	(228.489)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>253.219</b>	<b>140.495</b>	<b>371.858</b>	<b>103.832</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(49.523)	(19.944)	(42.909)	(27.980)
Pazarlama giderleri (-)		(17.276)	(9.069)	(11.023)	(6.480)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	83.309	36.946	95.768	38.766
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(12.893)	(10.961)	(24.859)	(10.390)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>256.836</b>	<b>137.467</b>	<b>388.835</b>	<b>97.748</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		8.969	4.139	9.274	2.620
<b>FİNANSMAN GELİR/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>265.805</b>	<b>141.606</b>	<b>398.109</b>	<b>100.368</b>
Finansman gelirleri	19	40.822	15.207	195.304	89.391
Finansman giderleri (-)	20	(24.735)	(13.178)	(35.744)	(15.844)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>281.892</b>	<b>143.635</b>	<b>557.669</b>	<b>173.915</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>281.892</b>	<b>143.635</b>	<b>557.669</b>	<b>173.915</b>
Diğer Kapsamlı Gelir		(66)	59	257	(225)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>281.826</b>	<b>143.694</b>	<b>557.926</b>	<b>173.690</b>
Hisse başına kazanç (tam TL)		<b>0,0007</b>	<b>0,0004</b>	<b>0,0015</b>	<b>0,0005</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	Geçmiş yıllar karları	
<b>1 Ocak 2014</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(139.307)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>203.386</b>	<b>147</b>	<b>1.061.950</b>	<b>1.060.537</b>	<b>8.353.608</b>
Transferler	-	-	-	89.288	-	971.249	(1.060.537)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(454.991)	-	(454.991)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(84.370)	-	-	-	-	-	(84.370)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	257	-	557.669	557.926
<b>30 Haziran 2014</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(223.677)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>292.674</b>	<b>404</b>	<b>1.578.208</b>	<b>557.669</b>	<b>8.372.173</b>
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(240.687)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>292.674</b>	<b>(203)</b>	<b>1.578.208</b>	<b>954.397</b>	<b>8.751.284</b>
Transferler	-	-	-	65.234	-	889.163	(954.397)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(356.036)	-	(356.036)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(66)	-	281.892	281.826
<b>30 Haziran 2015</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(240.687)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>357.908</b>	<b>(269)</b>	<b>2.111.335</b>	<b>281.892</b>	<b>8.677.074</b>

(\*) Bakınız: Dipnot 15.

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014 (*)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Dönem karı		281.892	557.669
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.065	832
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		5.266	8.580
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.954	18.830
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(97.669)	(249.142)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		9	(61)
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>192.517</b>	<b>336.708</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1.581.416)	(3.676.954)
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		15.347	6.487
Ticari borçlardaki artışla ilgili düzeltmeler		1.467.951	1.064.001
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		20.268	(20.221)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ilgili düzeltmeler		430.902	293.600
Proje mevduatlarındaki değişim		(972.003)	(126.691)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		10.552	5.014
Vergi ödemeleri		(22.666)	(7.549)
Diğer nakit çıkışları		(105)	(114)
<b>İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları</b>		<b>(438.653)</b>	<b>(2.125.719)</b>
<b>Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları</b>			
Alınan faiz		(17.828)	(15.262)
Finansal varlık alımları		9.689	24.293
Finansal varlık geri dönüşleri		(279.765)	(281.597)
Finansal varlık geri dönüşleri		365.012	807.660
<b>Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları</b>		<b>77.108</b>	<b>535.094</b>
<b>İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları</b>			
Borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri		-	(84.370)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	463
Alınan faiz		(79.957)	(80.000)
Ödenen faizler		42.781	200.819
Temettüleri		(24.391)	(37.506)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		(356.036)	(454.991)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		1.171	12.856
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(1.910)	(15.069)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(418.342)</b>	<b>(457.798)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış</b>			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(779.887)	(2.048.423)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(304)	4
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış</b>		<b>(780.191)</b>	<b>(2.048.419)</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	1.453.400	4.298.097
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>5</b>	<b>673.209</b>	<b>2.249.678</b>

(\*) Bakımz dipnot 3.3

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



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

### DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in, Yüksek Planlama Kurulu'nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun, Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ünvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

### 30 Haziran 2015 31 Aralık 2014

Personel sayısı 281 264

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Kat:1-8 Ataşehir / İstanbul.

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

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Ağustos 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirketin hâkim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

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

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

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

#### *Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi*

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayınlanmış TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

##### **2.3 İşletmenin Sürekliliği**

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### **DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI**

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

##### **3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

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

##### **3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler**

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

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

- TMS 19’deki değişiklik, “Tanımlanmış fayda planları”; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir..

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

**a. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

- Yıllık İyileştirmeler 2010-2012 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
  - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
  - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
  - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
  - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
  - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2011-2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
  - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
  - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak, değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına almıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

- TFRS 14, “Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, tarife düzenlemesine dayalı tutarları önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirirken özkaynak yöntemini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, TFRS 10’un ve TMS 28’in gereklilikleri arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da katkısı konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
  - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
  - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
  - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik
- TMS 1“Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart, hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tablolardaki brüt satış karlarının dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

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

- TFRS 9 “Finansal Araçlar”
- TFRS 14 “Düzenleyici erteleme hesapları”(\*)
- TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat”

(\*) Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları Resmi Gazete’de yayımlanmak üzere Başbakanlığa gönderilmiştir (17 Haziran 2015).

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

#### **3.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket daha önce 7 Ağustos 2014 tarihinde yayınlamış olduğu finansal tablolarda uzun dönem stoklarda yer alan 14.250 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımlarını, ilgili maliyetlerin Şirket’in kendi kullanımı için yaptırdığı genel merkez binasına ait olması sebebiyle maddi duran varlıklara yeniden sınıflandırmıştır. Bu sınıflandırma ile ilgili olarak nakit akış tablosunda da maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları ile stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler arasında gerekli sınıflandırmayı yapmıştır.

#### **3.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

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

Şirket, İstanbul, Yalova, Niğde, Nevşehir, Denizli ve Konya illerinde toplam 2.020.479 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 110 adet gayrimenkulü, toplam 1.292.655 TL bedelle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın almıştır.

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık dönemde inşası devam eden Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 395.770 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 16).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 2.353.817 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 792.524 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.561.293 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısmı kısa vadeli ticari borçlar altında gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

İnşaat sözleşmesi imzalanan ASKGP projeleri ile ilgili olarak ilgili sözleşmelerde belirtilen oranlar doğrultusunda yüklenicilerden 229.602 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

#### DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kasa	43	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	79.519	97.277
- Vadeli mevduat	2.708.019	2.496.079
Diğer	8.586	12.773
	<b>2.796.167</b>	<b>2.606.132</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	79.562	97.280
1 aya kadar	2.708.019	2.496.079
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(8.586)	(12.773)
	<b>2.778.995</b>	<b>2.580.586</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
TL	8,46	8,14

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	2.796.167	2.606.132
Eksi: Faiz tahakkukları	(6.804)	(8.771)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(590.215)	(444.282)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.520.352)	(694.282)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(5.587)	(5.397)
	<b>673.209</b>	<b>1.453.400</b>

(\*) 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 590.215 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 2.998 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Finansal yatırımlar</b>		
Hazine bonusu	138.283	223.031
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.267	13.767
	<b>151.550</b>	<b>236.798</b>

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 9). 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sırasıyla 13.267 TL, 13.767 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Haziran 2015 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan 138.283 TL (31 Aralık 2014: 223.031 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Haziran 2015 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,49 (31 Aralık 2014: %8,96)'dır. 30 Haziran 2015 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2014: beş ay) arasında değişmektedir.

#### DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	558	515
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	201.521	171.757
	<b>202.079</b>	<b>172.272</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	324.000	434.000
	<b>324.000</b>	<b>434.000</b>

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

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %10,10 (31 Aralık 2014: %9,44)'tir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
2016	110.000	220.000
2017	214.000	214.000
	<b>324.000</b>	<b>434.000</b>

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
3 aydan kısa	52.079	52.272
3 - 12 ay arası	150.000	120.000
1 - 5 yıl arası	324.000	434.000
	<b>526.079</b>	<b>606.272</b>

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

#### DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	610.071	468.476
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	271.139	424.283
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	163.755	224.029
Arsa satışlarından alacaklar	37.930	18.988
Kiracılardan alacaklar	1.458	1.657
Diğer	587	587
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(1.257)	(4.547)
	<b>1.083.683</b>	<b>1.133.473</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.722	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.722)	(1.732)
	<b>1.083.683</b>	<b>1.133.473</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

##### Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.342.189	1.268.305
Arsa satışlarından alacaklar	6.848	42.999
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(86.555)	(90.682)
	<b>1.262.482</b>	<b>1.220.622</b>

##### Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	1.812.391	558.203
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	975.462	758.916
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	48.790	45.161
Ticari borçlar	7.548	13.960
	<b>2.844.191</b>	<b>1.376.240</b>

##### Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.192	36.192
	<b>36.192</b>	<b>36.192</b>

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

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

#### DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.776	391.001
Müteahhit firmalardan alacaklar	66.120	48.838
Vergi dairesinden KDV alacakları	6.089	3.058
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	6.887	26.499
Diğer	1.142	163
	<b>471.014</b>	<b>469.559</b>

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	168	166
	<b>168</b>	<b>166</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	404.491	405.230
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	11.475	12.222
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	17	-
Diğer	10.510	9.221
	<b>515.245</b>	<b>515.425</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşıma esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 22) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL kısa vadeli ticari borçlar altında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 88.752 TL).

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

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2015
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	391.001	144	(369)	390.776
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.027	(1.041)	448
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>405.230</b>			<b>404.491</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(405.230)</b>			<b>(404.491)</b>
	<b>1 Ocak 2014</b>	<b>Dönem içi ilaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Haziran 2014</b>
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	388.170	2.860	(904)	390.126
Özel tertip DİBS (Dipnot 6)	18.267	-	(2.000)	16.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	9.996	(12.165)	390
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>408.996</b>			<b>406.783</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(408.996)</b>			<b>(406.783)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli stoklar</b>		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	437.923	577.498
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	62.300	73.361
<i>Maliyet</i>	63.156	74.276
<i>Değer düşüklüğü</i>	(856)	(915)
Kamu İhale Kanunu (“KİK”) ile projelendirilmiş arsalar	400.872	89.341
	<b>901.095</b>	<b>740.200</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>		
Arsalar	4.696.724	4.752.386
<i>Maliyet</i>	4.713.081	4.763.764
<i>Değer düşüklüğü</i>	(16.357)	(11.378)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	3.984.465	2.643.700
KİK ile projelendirilmiş arsalar	979.228	847.809
	<b>9.660.417</b>	<b>8.243.895</b>

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır. İlgili değerlendirme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m<sup>2</sup> değerlerinden oluşmaktadır.

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

	2015	2014
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>12.293</b>	<b>37.180</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	4.912	9.132
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(66)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	-	(552)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	74	-
	<b>17.213</b>	<b>45.760</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

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

<b>Uzun Vadeli Arsalar</b>	<b>30 Haziran 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	894.705	894.705
İstanbul Maltepe Arsaları	665.557	688.674
İstanbul Başakşehir Arsaları	564.628	703.069
Ankara Çankaya Arsaları	422.228	420.476
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.006	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.308	333.308
İstanbul Tuzla Arsaları	221.896	-
Yalova Arsaları	178.340	-
İstanbul Kağıthane Arsaları	145.881	-
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	119.905	119.879
İstanbul Avcılar Arsaları	106.085	276.301
İstanbul Üsküdar arsaları	85.004	-
Denizli Arsaları	74.738	-
Nevşehir arsaları	69.939	-
İstanbul Ataşehir Arsaları	49.131	8.995
Kocaeli Gebze Arsaları	44.376	44.376
İstanbul İstinye Arsaları	-	1.005.627
Diğer	188.714	124.693
	<b>4.696.724</b>	<b>4.752.386</b>
<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Haziran 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	-
Kazlıçeşme Projesi	640.004	640.004
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118
Köy Projesi	224.272	224.209
İstanbul Kartal Projesi	186.841	186.694
Park Maveria Projesi	115.703	115.513
Kayabaşı 6. Etap Projesi	115.227	-
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	107.553
Batışehir Projesi	103.473	144.871
Kartal Yakacık Projesi	89.937	86.919
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.865	88.794
Hoşdere 4. Etap Projesi	88.227	-
Konya Meram Yenice Projesi	85.001	-
Avcılar Kapadık Projesi	79.326	79.299
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.334	-
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Hoşdere 3. Etap Projesi	60.372	60.372
Hoşdere 2. Etap Projesi	47.068	47.064
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	37.288
Bahçetepe Projesi	6.077	28.986
Diğer	111.303	212.286
	<b>4.422.388</b>	<b>3.221.198</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	212.404	114.163
Ispartakule Projesi	177.691	-
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	175.615	138.580
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	125.376	106.261
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	112.399	92.361
Körfezkent 3. Etap Projesi	103.617	89.341
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	100.521	86.730
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	99.742	80.624
Ayazma Emlak Konutları Projesi	97.965	96.674
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	81.912	62.740
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	71.358	54.167
Körfezkent 4. Etap Projesi	17.628	14.423
Hoşdere Hayat Park Projesi	2.786	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	424
	<b>1.380.100</b>	<b>937.150</b>

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Şehrizar Konakları	42.944	51.335
Evora 2. Etap Projesi	9.184	-
My Towerland	3.752	3.752
Birİstanbul Projesi	-	10.504
Diğer	6.420	7.770
	<b>62.300</b>	<b>73.361</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

<b>30 Haziran 2015</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2015	9.302	545	2.152	23.898	35.897
İlaveler	419	462	1.170	15.458	17.509
Amortisman gideri (-)	(112)	(117)	(424)	-	(653)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
<b>Net defter değeri</b>	<b>9.189</b>	<b>890</b>	<b>2.898</b>	<b>39.356</b>	<b>52.333</b>
Maliyet	10.675	1.551	6.546	39.356	58.128
Birikmiş amortisman (-)	(1.066)	(661)	(3.648)	-	(5.375)
Değer düşüklüğü (-)	(420)	-	-	-	(420)
<b>Net defter değeri</b>	<b>9.189</b>	<b>890</b>	<b>2.898</b>	<b>39.356</b>	<b>52.333</b>
<b>30 Haziran 2014 (*)</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2014	2.469	763	2.253	5.783	11.268
İlaveler	6.534	-	306	8.467	15.307
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(147)	-	(147)
Amortisman gideri (-)	(98)	(109)	(272)	-	(479)
<b>Net defter değeri</b>	<b>8.905</b>	<b>654</b>	<b>2.140</b>	<b>14.250</b>	<b>25.949</b>
Maliyet	9.790	1.090	5.065	14.250	30.195
Birikmiş amortisman (-)	(885)	(436)	(2.925)	-	(4.246)
<b>Net defter değeri</b>	<b>8.905</b>	<b>654</b>	<b>2.140</b>	<b>14.250</b>	<b>25.949</b>

(\*) Bakınız dipnot 3.3



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	58.498	69.699
Maliyet giderleri karşılığı	57.560	46.930
	<b>116.058</b>	<b>116.629</b>

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

	2015	2014
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>69.699</b>	<b>59.996</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	1.294	14.564
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(3.278)	(5.870)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(9.217)	-
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>58.498</b>	<b>68.690</b>

#### DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	76.874	142.778
Gelir tahakkukları	55.747	27.034
Vergi dairesinden alacaklar (*)	42.647	44.247
Devreden KDV	25.000	38.306
Diğer	75	-
	<b>200.343</b>	<b>252.365</b>

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	84.496	-
	<b>84.496</b>	<b>-</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.699.326	2.406.969
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	634.100	630.273
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	538.233	425.730
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	<b>3.936.391</b>	<b>3.527.704</b>

(\*) Şirket’in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır.

(\*\*) Şirket, ASKGP projelerinin bazılarında yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce TSG’den şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	2.262	1.952
	<b>2.262</b>	<b>1.952</b>

#### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2015 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 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	395.770	218.272	606.201	201.981
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>395.770</i>	<i>218.272</i>	<i>606.201</i>	<i>201.981</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	49.249	35.176	147.686	130.797
Diğer gelirler	187	87	1.316	655
	<b>445.206</b>	<b>253.535</b>	<b>755.203</b>	<b>333.433</b>
Satış iadeleri	(537)	-	(1.112)	(1.097)
Satış iskontoları	(291)	(159)	(15)	(15)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>444.378</b>	<b>253.376</b>	<b>754.076</b>	<b>332.321</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(152.504)	(84.040)	(284.088)	(141.630)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(152.504)</i>	<i>(84.040)</i>	<i>(284.088)</i>	<i>(141.630)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(38.655)	(28.841)	(98.130)	(86.859)
	<b>(191.159)</b>	<b>(112.881)</b>	<b>(382.218)</b>	<b>(228.489)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>253.219</b>	<b>140.495</b>	<b>371.858</b>	<b>103.832</b>

#### DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	19.303	9.984	13.290	7.279
Vergi, resim ve harçlar	16.861	3.954	20.185	15.344
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	2.972	638	1.473	1.197
Taşeronluk hizmet giderleri	1.418	520	1.575	970
Amortisman ve itfa payları	1.065	518	832	448
Sigorta giderleri	961	522	779	474
Mahkeme ve noter giderleri	771	498	1.182	618
Aidat ve katılım payı giderleri	503	8	1.198	392
Diğer	5.669	3.302	2.395	1.258
	<b>49.523</b>	<b>19.944</b>	<b>42.909</b>	<b>27.980</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

### DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	51.398	17.190	53.149	12.264
Projelerden gecikme faiz gelirleri	10.552	6.831	20.394	18.324
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	7.417	5.546	5.413	1.920
Devir komisyon gelirleri	3.477	1.879	2.896	1.638
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot 12)	3.278	425	5.870	89
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	792	456	1.404	981
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 10)	66	-	552	519
Diğer	6.329	4.619	6.090	3.031
	<b>83.309</b>	<b>36.946</b>	<b>95.768</b>	<b>38.766</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Dava giderleri	(5.623)	(5.623)	-	-
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(4.912)	(4.404)	(9.132)	(9.112)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(1.294)	(118)	(14.564)	(954)
Diğer	(1.064)	(816)	(1.163)	(324)
	<b>(12.893)</b>	<b>(10.961)</b>	<b>(24.859)</b>	<b>(10.390)</b>

### DİPNOT 19 - FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	40.814	15.203	195.241	89.328
Kur farkı gelirleri	8	4	63	63
	<b>40.822</b>	<b>15.207</b>	<b>195.304</b>	<b>89.391</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 20 - FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
<b>Finansal gelirler</b>				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(24.155)	(12.764)	(34.391)	(14.738)
Kur farkı giderleri	(405)	(320)	(87)	(4)
Banka komisyon giderleri	(175)	(94)	(1.266)	(1.102)
	<b>(24.735)</b>	<b>(13.178)</b>	<b>(35.744)</b>	<b>(15.844)</b>

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

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin hâkim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Şirket'in ilişkili tarafı olarak değerlendirilen taraflar aşağıda listelenmiştir.

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")
2. Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
3. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

Yenilenen TMS 24- İlişkili taraflar standardına göre, Devlet Kurum ve Kuruluşları'nın ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Şirket'in devlet bankaları (T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş.) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2015 itibarıyla devlet bankalarında 2.317.689 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 2.269.959 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 40.814 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (2014: 104.928 TL). Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	5.563	5.559
Emlak Paz.- Cathay Ortak Girişimi	1.324	-
Emlak Paz. İnş. A.Ş.- Yeni Sarp İnş. Ltd.	-	20.940
	<b>6.887</b>	<b>26.499</b>

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>		
Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
TOKİ	1.812.391	558.203
	<b>1.812.391</b>	<b>558.203</b>

<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>		
Ege Yapı Ltd. Şti.- Emlak Pazarlama O. G.	17	-
	<b>17</b>	<b>-</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2015
<b>İlişkili taraflardan ahımlar</b>				
TOKİ	1.292.655	-	2.578.467	2.578.467
	<b>1.292.655</b>	<b>-</b>	<b>2.578.467</b>	<b>2.578.467</b>

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>				
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	30	30	30	13
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	-	-	1.459	795
	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>1.489</b>	<b>808</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	880	284	596	309
	<b>880</b>	<b>284</b>	<b>596</b>	<b>309</b>

#### DİPNOT 22 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 22 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	2.975.968	2.493.538
Alınan ipotekler	46.078	44.595
	<b>3.022.046</b>	<b>2.538.133</b>

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 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	11.252	22.906
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	-	-
Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı	-	-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	<b>11.252</b>	<b>22.906</b>

#### DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.



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

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Haziran 2015 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	837.150	1.704.366
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.571.764	8.994.886
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	6.887	-
	Diğer Varlıklar		5.260.348	4.254.233
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>16.676.149</b>	<b>14.953.485</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	526.079	606.272
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	17	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.677.074	8.751.284
	Diğer Kaynaklar		7.472.979	5.595.929
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>16.676.149</b>	<b>14.953.485</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Haziran 2015 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	673.166	755.956
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	673.166	1.453.397
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	454.615	624.867
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	11.252	22.906
<b>K</b>	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 HAZİRAN 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	67%	65%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1%	6%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3%	4%	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6%	7%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	5%	<10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0%	0%	<10%

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

.....