

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>ÖZET 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>6-29</b>
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI .....	8-10
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER .....	11
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	13
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR .....	13-14
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	14-15
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	16-17
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI .....	18
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR .....	19
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	19
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	20
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR .....	20-21
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	22
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	22
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	23
DİPNOT 18 FİNANSAL GELİRLER .....	23
DİPNOT 19 FİNANSAL GİDERLER .....	23
DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	24-25
DİPNOT 21 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	26-27
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	27
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	28-29

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>5.121.551</b>	<b>7.213.078</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.884.246	4.803.784
Finansal yatırımlar	6	118.542	644.605
Ticari alacaklar	8	509.083	661.101
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	8, 19	5	57
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	509.078	661.044
Diğer alacaklar	9	535.489	504.137
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 19	5.994	6.575
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	529.495	497.562
Arsa ve konut stokları	10	880.390	440.266
Peşin ödenmiş giderler		2.286	6.644
Diğer dönen varlıklar	12	191.515	152.541
<b>Duran varlıklar</b>		<b>9.651.523</b>	<b>6.257.904</b>
Ticari alacaklar	8	1.231.257	1.080.313
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	1.231.257	1.080.313
Diğer alacaklar	9	166	171
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	166	171
Arsa ve konut stokları	10	8.405.413	5.168.696
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.169	1.169
Maddi duran varlıklar		11.699	5.485
Maddi olmayan duran varlıklar		1.819	2.070
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>14.773.074</b>	<b>13.470.982</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>5.829.615</b>	<b>4.512.022</b>
Kısa vadeli borçlanmalar		463	-
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	172.519	175.635
Ticari borçlar	8	1.635.592	607.765
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	8, 19	906.892	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	728.700	607.765
Diğer borçlar	9	577.273	570.379
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	9	-	18
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	577.273	570.361
Ertelenmiş gelirler	13	3.305.295	3.038.081
Kısa vadeli karşılıklar		112.940	94.629
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		2.927	2.693
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	110.013	91.936
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	25.533	25.533
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>571.286</b>	<b>605.352</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	514.000	594.000
Ticari borçlar	8	36.192	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	-
Diğer borçlar		16.807	7.204
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		16.807	7.204
Ertelenmiş gelirler	13	1.788	1.797
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.499	2.351
<b>Özkaynaklar</b>		<b>8.372.173</b>	<b>8.353.608</b>
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(223.677)	(139.307)
Paylara ilişkin primler		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		404	147
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		404	147
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		292.674	203.386
Geçmiş yıllar karları		1.578.208	1.061.950
Net dönem karı		557.669	1.060.537
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>14.773.074</b>	<b>13.470.982</b>

Koşullu varlık ve yükümlülükler 21

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2014 VE 2013 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 2014	30 Haziran 2014	30 Haziran 2013	30 Haziran 2013
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	15	754.076	332.321	1.065.400	690.865
Satışların maliyeti (-)	15	(382.218)	(228.489)	(486.990)	(402.825)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>371.858</b>	<b>103.832</b>	<b>578.410</b>	<b>288.040</b>
Genel yönetim giderleri (-)	16	(42.909)	(27.980)	(40.648)	(22.519)
Pazarlama giderleri (-)		(11.023)	(6.480)	(27.581)	(14.696)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	95.768	38.766	64.175	35.816
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(24.859)	(10.390)	(35.258)	(14.930)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>388.835</b>	<b>97.748</b>	<b>539.098</b>	<b>271.711</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		9.274	2.620	6.675	2.486
<b>FİNANSMAN GELİR/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>398.109</b>	<b>100.368</b>	<b>545.773</b>	<b>274.197</b>
Finansman gelirleri	18	195.304	89.391	20.942	8.580
Finansman giderleri (-)	19	(35.744)	(15.844)	(27.273)	(14.122)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>557.669</b>	<b>173.915</b>	<b>539.442</b>	<b>268.655</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>557.669</b>	<b>173.915</b>	<b>539.442</b>	<b>268.655</b>
Diğer Kapsamlı Gelir		257	(225)	(102)	(77)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>557.926</b>	<b>173.690</b>	<b>539.340</b>	<b>268.578</b>
Hisse başına kazanç (tam TL)		<b>0,0015</b>	<b>0,0005</b>	<b>0,0022</b>	<b>0,0011</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 VE 2013 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 2013</b>	<b>2.500.000</b>	-	<b>426.989</b>	<b>171.440</b>	-	<b>770.494</b>	<b>523.402</b>	<b>4.392.325</b>
Transferler	-	-	-	31.946	-	491.456	(523.402)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(102)	-	539.442	539.340
<b>30 Haziran 2013</b>	<b>2.500.000</b>	-	<b>426.989</b>	<b>203.386</b>	<b>(102)</b>	<b>1.061.950</b>	<b>539.442</b>	<b>4.731.665</b>
<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>

(\*) Bakınız: Dipnot 14.

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2014 VE 2013 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 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Dönem karı		557.669	539.442
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		832	646
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		8.580	12.517
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		18.830	(1.767)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(249.142)	(39.928)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(61)	94
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>336.708</b>	<b>511.004</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.685.421)	(757.837)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		6.487	(197.796)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.064.001	699.174
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(20.221)	(42.926)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		293.600	810.290
Proje mevduatlarındaki değişim		(126.691)	(221.823)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		5.014	2.413
Vergi ödemeleri		(7.549)	(22.391)
Diğer nakit çıkışları		(114)	(10)
<b>İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları</b>		<b>(2.134.186)</b>	<b>780.098</b>
<b>Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları</b>			
Alınan faiz		(6.795)	(1.923)
Finansal varlık alımları		24.293	4.145
Finansal varlık geri dönüşleri		(281.597)	(423.738)
Finansal varlık geri dönüşleri		807.660	145.350
<b>Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları</b>		<b>543.561</b>	<b>(276.166)</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		(80.000)	(80.352)
Ödenen faizler		200.819	24.283
Temettüleri		(37.506)	(25.598)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		(454.991)	(200.000)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		12.856	(34.229)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(15.069)	22.714
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(457.798)</b>	<b>(293.182)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>			
<b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		<b>(2.048.423)</b>	<b>210.750</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		4	1
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>		<b>(2.048.419)</b>	<b>210.751</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	4.298.097	664.649
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>5</b>	<b>2.249.678</b>	<b>875.400</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 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.

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 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Ağustos 2014 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 2014 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 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 30 Haziran 2014 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 2013 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 2013 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.

#### 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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2013 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 Tarihi 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.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce finansman gelirleri altında sınıflanan 30 Haziran 2013 tarihindeki 9.134 TL tahakkuk etmemiş finansman gideri, esas faaliyetlerden diğer giderler altında sınıflandırılmıştır.

#### 3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket, TMSK ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("TFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

***1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan ve Şirket'in mali tablolarına önemli etkisi olmayan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:***

- TMS 32'deki değişiklik, "Finansal Araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 "Finansal Araçlar: Sunum" uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 27'deki değişiklik, "Konsolide finansal tablolar": iştiraklerin konsolidasyonunda istisnalar"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, "Yatırım İşletmesi" tanımını karşılayan bazı farklı karakterdeki işletmelerin konsolide edilmesi yerine gerçeğe uygun değerlerinden muhasebeleştirilip, gerçeğe uygun değer farklarının ise gelir tablosu ile ilişkilendirilmesini içermektedir.
- TMS 36'daki değişiklik, "Varlıklarda değer düşüklüğü" geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

##### *1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan ve Şirket'in mali tablolarına önemli etkisi olmayan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)*

- TMS 39'daki değişiklik, "Finansal Araçlar": Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların yenilenmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- TFRYK 21 – TMS 37, "Zorunlu vergiler"; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

##### *30 Haziran 2014 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:*

- TMS 19'daki 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.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönemi 7 standarda değişiklik getirmiştir; TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler, TFRS 2 "İşletme Birleşmeleri", TFRS 8 "Faaliyet Bölümleri", TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü", TMS 16 ve 38 "Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar" ve TFRS 39 ve 9 "Finansal Araçlar".
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir; TFRS 1 "TFRS/UFRS'nin İlk Uygulaması", TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri", TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" ve TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller".
- TFRS 11'deki değişiklik, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ticari faaliyet oluşturmuş bir müşterek ortaklıktan iktisap edilen hisselerin nasıl muhasebeleştirileceği konusunda yol göstermektedir.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler, "Maddi duran varlıklar", "Maddi olmayan duran varlıklar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik ile maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman ve itfa paylarının hesaplanmasında kullanılan hasılat merkezli yöntem ortadan kaldırılmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

###### *30 Haziran 2014 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar (Devamı)*

- TFRS 14, "Düzenleyici Erteleme Hesapları", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Tarife uygulamasını kullanan işletmelere ilk kez uluslararası finansal raporlama standartlarını uygularken daha önce kullandığı muhasebe standartlarına göre uygulamış oldukları muhasebe politikalarına devam etme hakkı vermektedir.
- TFRS 15, "Müşteri kontratlarından doğan hasılat", 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart ile Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ve Amerika Muhasebe Standartları Kurulu birlikte çalışarak hasılat standartları üzerinde yeknasaklığı sağlamayı ve mali tablo okuyucularına işlemin; içeriği, tutarı, zamanı ile hasılatın belirsizliği ve müşteri kontratlarından doğan hasılatın nakit akışıyla ilgili bilgi sunmayı amaçlamaktadır. Bu standart ile hasılatın muhasebeleştirilmesinde; kazanç yönteminden, kontrolün transferini esas alan varlık-yükümlülük yöntemine geçilmesi amaçlanmaktadır.
- TFRS 9 "Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir. Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.
- TFRS 9'daki değişiklik, "Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi". 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

##### 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 HAZİRAN 2014 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 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici ve kesin kabulü yapılan kısımlara istinaden 606.201 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 1.420.580 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 466.398 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 954.182 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 307.675 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

Şirket, ikincil halka arz ile sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ" ile yapılan 3 Nisan 2014 tarihli protokole istinaden İstanbul ili Başakşehir ilçesinde 9 adet ve toplam 547.300,77 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ankara ili Çankaya-Etimesgut-Yenimahalle ilçelerinde 5 adet ve toplam 493.453,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kocaeli ili Derince ilçesinde 1 adet 72.620,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olmak üzere; toplam 15 adet ve toplam 1.113.374,57 m<sup>2</sup> yüzölçümlü çeşitli imar özelliklerine sahip arsaları aktifine dahil etmiştir. Aynı zamanda Şirket, TOKİ ile yapılan 23 Mayıs 2014 tarihli protokole istinaden İstanbul'un çeşitli ilçelerinde toplam büyüklüğü 258.038,90 m<sup>2</sup> olan 56 adet parselin, Bursa'da toplam büyüklüğü 54.745,33 m<sup>2</sup> olan 4 adet parselin, Balıkesir'de toplam büyüklüğü 50.000,00 m<sup>2</sup> olan 2 adet parselin ve Eskişehir'de büyüklüğü 23.941,74 m<sup>2</sup> olan 1 adet parsel; toplam 386.725,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 63 adet parseli aktifine dahil etmiştir. Arsa ve parsel bedelleri toplam 2.571.932 TL olup, söz konusu tutarın 1.665.040 TL'si ödenmiş, bakiye 906.892 TL'si ise faiziyle birlikte TOKİ'ye ödenecektir.

Şirket, ikincil halka arz ile sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı İhale Komisyonu ile yapılan nihai pazarlık neticesinin 22 Mayıs 2014 tarihinde Resmi Gazete'de oylanmasının ilanına istinaden İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 158 bin m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ve 1.005.552 TL değerindeki 6 adet parsel araziye aktifine dahil etmiş ve satış bedelinin tamamını ödemiştir.

30 Haziran 2014 dönemi içerisinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 9.132 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71.821,21 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip kentsel dönüşüm alanında proje geliştirilmesi amacıyla; Şirketimiz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Esenler Belediyesi, Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 28 Şubat 2013 tarihinde işbirliği protokolü imzalanmıştır. İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesindeki, 56.841,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 1095 ada 16 parsel sayılı taşınmazın 51.702,55 m<sup>2</sup> 'sinin tapu devri, 28 Şubat 2014 tarihli "İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü" kapsamında Şirket adına yapılmıştır (Dipnot 8).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kasa	20	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	96.236	98.455
- Vadeli mevduat	2.771.674	4.700.613
Diğer	16.316	4.713
	<b>2.884.246</b>	<b>4.803.784</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	112.572	103.171
1 aya kadar	2.771.674	4.700.613
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(16.316)	(4.713)
	<b>2.867.930</b>	<b>4.799.071</b>

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)
TL	8,86	7,49

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

	30 Haziran 2014	30 Haziran 2013
Nakit ve nakit benzerleri	2.884.246	1.579.094
Eksi: Faiz tahakkukları	(8.982)	(684)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(614.810)	(703.010)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(10.776)	-
	<b>2.249.678</b>	<b>875.400</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. 614.810 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 5.540 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 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 2014	31 Aralık 2013
<b>Finansal yatırımlar</b>		
Hazine bonusu	102.275	626.338
Özel tertip devlet tahvili (*)	16.267	18.267
	<b>118.542</b>	<b>644.605</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 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sırasıyla 16.267 TL, 18.267 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 2014 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'dan 102.275 TL (31 Aralık 2013: 626.338 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 2014 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,95 (31 Aralık 2013: %8,26)'dır. 30 Haziran 2014 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2013: beş ay) arasında değişmektedir.

#### DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	463	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	172.519	175.635
	<b>172.982</b>	<b>175.635</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	514.000	594.000
	<b>514.000</b>	<b>594.000</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 2014 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %10,29 (31 Aralık 2013: %7,45)'tir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 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 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
2015	80.000	160.000
2016	220.000	220.000
2017	214.000	214.000
	<b>514.000</b>	<b>594.000</b>

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

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
3 aydan kısa	52.982	55.635
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	514.000	594.000
	<b>686.982</b>	<b>769.635</b>

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

#### DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	247.065	237.312
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	139.691	253.530
Alacak senetleri	85.204	65.842
Arsa satışlarından alacaklar	35.782	105.620
Kiracılardan alacaklar	1.857	1.830
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	5	57
Diğer	383	384
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(904)	(3.474)
	<b>509.083</b>	<b>661.101</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.732)
	<b>509.083</b>	<b>661.101</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 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 2014	31 Aralık 2013
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.228.159	1.081.555
Arsa satışlarından alacaklar	44.076	42.629
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(40.978)	(43.871)
	<b>1.231.257</b>	<b>1.080.313</b>

##### Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	906.892	-
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	685.832	569.133
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	36.511	33.505
Ticari borçlar	6.357	5.127
	<b>1.635.592</b>	<b>607.765</b>

##### Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.192	-
	<b>36.192</b>	<b>-</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 (Dipnot 4).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.310	388.170
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	132.901	103.092
Vergi dairesinden KDV alacakları	6.263	6.212
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	5.994	6.575
Diğer	21	88
	<b>535.489</b>	<b>504.137</b>

(\*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla 81.813 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL ) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 21).

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	166	171
	<b>166</b>	<b>171</b>

#### Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	406.783	408.996
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Gelecek aylara ait gelirler (**)	62.050	57.499
Ödenecek vergi ve fonlar	4.057	3.606
İlişkili taraflara borçlar	-	18
Diğer	15.631	11.508
	<b>577.273</b>	<b>570.379</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle (Dipnot 21) faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2013: 88.752 TL).

(\*\*) İzmir Mavişehir Projesinde Şirket tarafından tamamlanan konutların satışından kaynaklanan toplam 252.612 TL'lik tutarın 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 61.895 TL'lik kısım kısa vadeli diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2013: 56.414.TL). Sürmekte olan davanın sonucuna göre tutarın tamamı yada bir kısmı gelir olarak kaydedilecektir (Dipnot 21).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 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)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2014 ve 2013 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2014
<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>
	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2013
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	374.197	11.712	(1.879)	384.030
Özel tertip DİBS	34.617	-	(11.500)	23.117
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	22.714	(20.850)	4.320
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>411.270</b>			<b>411.467</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(411.270)</b>			<b>(411.467)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 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 2014	31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli stoklar</b>		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	478.429	256.353
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	274.943	145.129
<i>Maliyet</i>	277.295	148.013
<i>Değer düşüklüğü</i>	(2.352)	(2.884)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	127.018	38.784
	<b>880.390</b>	<b>440.266</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>		
Arsalar	5.140.219	2.373.053
<i>Maliyet</i>	5.183.627	2.407.349
<i>Değer düşüklüğü</i>	(43.408)	(34.296)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.736.037	2.406.746
KİK ile projelendirilmiş arsalar	514.907	377.102
İnşaatı devam eden diğer projeler	14.250	11.795
	<b>8.405.413</b>	<b>5.168.696</b>

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 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. Bununla birlikte Şirket, yeni aldığı veya parselizasyona uğrayan arsalar için dönem içerisinde değerlendirme raporları hazırlamaktadır.

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

	2014	2013
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>37.180</b>	<b>43.635</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	9.132	12.450
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	(322)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(552)	(776)
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>45.760</b>	<b>54.987</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 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 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	68.690	59.996
Maliyet giderleri karşılığı	41.323	31.940
	<b>110.013</b>	<b>91.936</b>

30 Haziran 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>59.996</b>	<b>60.508</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	14.564	11.569
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.870)	(13.736)
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>68.690</b>	<b>58.341</b>

#### DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	74.108	70.625
Gelir tahakkukları	48.492	38.001
Vergi dairesinden alacaklar (*)	30.122	12.495
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (**)	25.533	25.533
Devreden KDV	12.795	5.840
Diğer	465	47
	<b>191.515</b>	<b>152.541</b>

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

(\*\*) Şirket 2012 yılı içerisinde vergi incelemesi geçirmiş ve yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergisine istinaden vergi makamlarınca ek damga vergisi hesaplanmıştır. Yüklenicilerle yapılan sözleşmeler kapsamında tüm ek vergi, resim ve harçların yükleniciye ait olmasından hareketle ilgili tutar 30 Haziran 2014 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Damga vergisi borçları	25.533	25.533
	<b>25.533</b>	<b>25.533</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.015.407	2.001.157
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	771.057	544.248
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	417.387	391.507
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	64.732	64.735
ASKGP konut satışları avansı (***)	36.712	36.434
	<b>3.305.295</b>	<b>3.038.081</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 gelirinin belirlenen oranlarda ilk ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

(\*\*\*) İzmir Mavişehir projesi konut satışlarından avansları içermektedir (Dipnot 21).

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	1.788	1.797
	<b>1.788</b>	<b>1.797</b>

#### DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2013: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2013: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2014		31 Aralık 2013	
	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>

Şirket, 7 Ocak 2014 ile 30 Ocak 2014 tarihleri arasında 2,10 TL - 2,21 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 39.187.318 adet ve işlem tutarı 84.369.489 TL (Tam TL) olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,14 TL olup, alış işlemleri sonucunda alınan payların toplam hisse adedine oranı %2,73 olmuştur.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

2013 yılı net dönem karı üzerinden dağıtılmak üzere ayrılan birinci temettü tutarı olan 467.780 TL üzerinden, geri alınmış paylara takabül eden 12.789 TL tutarında kar payı düşüldükten sonra 26 Mayıs 2014 tarihinde pay sahiplerine toplam 454.991 TL temettü dağıtımı gerçekleşmiştir. Şirket bu kar dağıtımına istinaden ikincil halka arz sonrasında geri alınan hisselerle isabet eden 12.789 TL tutarındaki kar payını öz kaynak altında yer alan "Geçmiş yıllar karları" hesap kaleminde muhasebeleştirmiştir.

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, şirketin 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/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer öz kaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar payı dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli 02/51 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince; halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesine ilişkin olarak, payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine; bu kapsamda, kar dağıtımının SPK'nın Seri: IV, No: 27 sayılı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

SPK yukarıda verilen kararlar sonrasında, asgari dağıtımını zorunlu kılan herhangi başka bir karar almamıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	606.201	201.981	683.394	331.028
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>606.201</i>	<i>201.981</i>	<i>358.556</i>	<i>305.450</i>
<i>Arsa satışları</i>	-	-	<i>324.838</i>	<i>25.578</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	147.686	130.797	381.838	360.163
Diğer gelirler	1.316	655	906	321
	<b>755.203</b>	<b>333.433</b>	<b>1.066.138</b>	<b>691.512</b>
Satış iadeleri	(1.112)	(1.097)	(535)	(512)
Satış iskontoları	(15)	(15)	(203)	(135)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>754.076</b>	<b>332.321</b>	<b>1.065.400</b>	<b>690.865</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(284.088)	(141.630)	(243.598)	(175.950)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(284.088)</i>	<i>(141.630)</i>	<i>(215.525)</i>	<i>(175.950)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	-	<i>(28.073)</i>	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(98.130)	(86.859)	(243.120)	(226.762)
Diğer maliyetler	-	-	(272)	(113)
	<b>(382.218)</b>	<b>(228.489)</b>	<b>(486.990)</b>	<b>(402.825)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>371.858</b>	<b>103.832</b>	<b>578.410</b>	<b>288.040</b>

#### DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Vergi, resim ve harçlar	20.185	15.344	18.041	7.792
Personel giderleri	13.290	7.279	10.315	6.471
Teşeronluk hizmet giderleri	1.575	970	2.523	2.212
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.473	1.197	4.977	2.513
Aidat ve katılım payı giderleri	1.198	392	1.486	908
Mahkeme ve noter giderleri	1.182	618	536	402
Diğer	4.006	2.180	2.770	2.221
	<b>42.909</b>	<b>27.980</b>	<b>40.648</b>	<b>22.519</b>



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	53.149	12.264	37.954	13.871
Projelerden gecikme faiz gelirleri	20.394	18.324	2.413	1.412
İptal edilen dava karşılıkları	5.870	89	13.736	13.736
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	5.413	1.920	-	(1.240)
Devir komisyon gelirleri	2.896	1.638	933	612
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	1.404	981	3.373	2.990
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	552	519	94	94
Diğer	6.090	3.031	5.672	4.341
	<b>95.768</b>	<b>38.766</b>	<b>64.175</b>	<b>35.816</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(14.564)	(954)	(11.569)	-
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(9.132)	(9.112)	(11.446)	(3.737)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(9.134)	(9.134)
Diğer	(1.163)	(324)	(3.109)	(2.059)
	<b>(24.859)</b>	<b>(10.390)</b>	<b>(35.258)</b>	<b>(14.930)</b>

### DİPNOT 18 - FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	195.241	89.328	20.941	8.580
Kur farkı gelirleri	63	63	1	-
	<b>195.304</b>	<b>89.391</b>	<b>20.942</b>	<b>8.580</b>

### DİPNOT 19 – FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
<b>Finansal giderler</b>				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(34.391)	(14.738)	(26.262)	(13.879)
Banka komisyon giderleri	(1.266)	(1.102)	(855)	(125)
Kur farkı giderleri	(87)	(4)	(156)	(118)
	<b>(35.744)</b>	<b>(15.844)</b>	<b>(27.273)</b>	<b>(14.122)</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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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 2014 itibarıyla devlet bankalarında 2.478.866 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 4.455.051 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla 195.241 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Haziran 2013: 23.095 TL). Şirket'in 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	5	57
	<b>5</b>	<b>57</b>
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>		
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş. O.G.	5.551	5.550
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	443	1.025
	<b>5.994</b>	<b>6.575</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>		
Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
Emlak Paz.- Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	-	3
	<b>64.732</b>	<b>64.735</b>

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

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
TOKİ (*)	906.892	-
	<b>906.892</b>	<b>-</b>

(\*) Bakınız: Dipnot 4.

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
<b>İlişkili taraflardan alımlar</b>				
TOKİ	2.578.467	2.578.467	748.127	747.268
	<b>2.578.467</b>	<b>2.578.467</b>	<b>748.127</b>	<b>747.268</b>
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>				
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	1.459	795	675	590
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	30	13	40	26
	<b>1.489</b>	<b>808</b>	<b>715</b>	<b>616</b>

#### 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 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	596	309	645	346
	<b>596</b>	<b>309</b>	<b>645</b>	<b>346</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

1. 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız 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.

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 9)'de takip edilen 81.813 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) alacak, konut satışlarından olan ve "Kısa vadeli ertelenmiş gelirler" (Dipnot 13)'te takip edilen 36.712 TL (31 Aralık 2013: 36.434 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait 252.612 TL'lik satış tutarının 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 61.895 TL, "Kısa vadeli diğer borçlar" (Dipnot 9)'de gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

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 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.

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor temin edilmiş olup incelenmesi için duruşma 11 Eylül 2014 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	2.416.294	2.385.590
Alınan ipotekler	51.618	52.086
	<b>2.467.912</b>	<b>2.437.676</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 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	11.716	7.901
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		
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>11.716</b>	<b>7.901</b>

#### DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2014 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 2014 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.387.978	4.960.270
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.295.877	5.612.599
<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)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.089.219	2.898.113
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>14.773.074</b>	<b>13.470.982</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	686.982	769.635
<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)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.372.173	8.353.608
	Diğer Kaynaklar		5.713.919	4.347.739
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>14.773.074</b>	<b>13.470.982</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Haziran 2014 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (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)	487.360	658.269
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.249.658	4.298.094
<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)	635.614	635.293
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	11.716	7.901
<b>K</b>	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	36.192	-

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2014 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 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	<1%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	66%	47%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	13%	32%	<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)	4%	5%	<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	8%	9%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	12%	27%	<10%

(\*) Şirket, TOKİ ile yaptığı arsa alım protokollerine istinaden 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla henüz ödenmemiş 906.892 TL borcunu yakın zamanda faiziyle ödemesini yaparak ilgili sınıra uyumlu hale gelmeyi planlamaktadır.

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.

.....