

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2016 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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2016 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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 Standartları'na 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

#### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

## *Diğer Husus*

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolarının bağımsız sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiş, 30 Haziran 2015 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak da 7 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporunda Şirket'in ara dönem özet finansal bilgilerinin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmalarına sebep olacak herhangi bir hususun dikkatlerini çekmediğini bildirmiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2016

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>7.052.334</b>	<b>7.066.056</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.688.985	3.005.003
Finansal yatırımlar	6	147.999	143.819
Ticari alacaklar	8	1.313.752	1.410.160
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	33.536	204.172
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.280.216	1.205.988
Diğer alacaklar	9	525.945	499.781
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		525.945	499.781
Arsa ve konut stokları	10	2.153.030	1.807.059
Peşin ödenmiş giderler	14	34.563	33.962
Diğer dönen varlıklar	13	188.060	166.272
<b>Duran varlıklar</b>		<b>12.042.402</b>	<b>10.161.448</b>
Ticari alacaklar	8	1.511.091	1.483.100
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.511.091	1.483.100
Diğer alacaklar	9	785	168
Arsa ve konut stokları	10	10.371.567	8.523.344
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		16.000	16.000
Maddi duran varlıklar	11	88.810	78.721
Maddi olmayan duran varlıklar		1.371	1.874
Diğer duran varlıklar		52.778	58.241
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>19.094.736</b>	<b>17.227.504</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016	Bağımsız denetimden. geçmiş 31 Aralık 2015
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>9.376.728</b>	<b>7.631.665</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	770	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	226.701	230.657
Ticari borçlar	8	4.356.951	2.553.198
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	3.891.045	1.881.778
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	465.906	671.420
Diğer borçlar	9	524.707	517.994
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		524.707	517.994
Ertelenmiş gelirler	14	4.146.486	4.159.158
Kısa vadeli karşılıklar		121.113	170.658
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		5.174	4.626
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	115.939	166.032
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>118.276</b>	<b>270.440</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	104.000	214.000
Ticari borçlar	8	-	36.192
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		-	36.192
Diğer borçlar		6.900	13.814
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		6.900	13.814
Ertelenmiş gelirler	14	2.585	2.448
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		4.791	3.986
<b>Özkaynaklar</b>		<b>9.599.732</b>	<b>9.325.399</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler / iskontolar		2.378.513	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(853)	(487)
<i>Tanımlanmış fayda yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		(853)	(487)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		423.295	357.908
Geçmiş yıllar karları		2.630.865	2.111.335
Net dönem karı		630.769	952.605
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>19.094.736</b>	<b>17.227.504</b>

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

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		<i>Smırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016</i>	<i>Smırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2016</i>	<i>Smırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2015</i>	<i>Smırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2015</i>
	<b>Dipnot</b>				
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Satışlar	16	1.268.382	1.139.816	444.378	253.376
Satışların maliyeti (-)	16	(702.370)	(685.468)	(191.159)	(112.881)
<b>Brüt kar</b>		<b>566.012</b>	<b>454.348</b>	<b>253.219</b>	<b>140.495</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(59.222)	(33.261)	(49.523)	(19.593)
Pazarlama giderleri (-)	17	(23.807)	(8.659)	(17.276)	(9.420)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	114.321	23.666	83.309	36.946
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(4.868)	(2.317)	(12.893)	(10.961)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>592.436</b>	<b>433.777</b>	<b>256.836</b>	<b>137.467</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		7.570	5.294	8.969	4.139
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>600.006</b>	<b>439.071</b>	<b>265.805</b>	<b>141.606</b>
Finansman gelirleri	19	49.670	23.633	40.822	15.207
Finansman giderleri (-)	19	(18.907)	(8.717)	(24.735)	(13.178)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>630.769</b>	<b>453.987</b>	<b>281.892</b>	<b>143.635</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER / (GİDERLER)</b>					
Çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüklerine ilişkin yeniden ölçümlenmeler		(366)	-	(66)	59
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>630.403</b>	<b>453.987</b>	<b>281.826</b>	<b>143.694</b>
<b>Hisse başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0018</b>	<b>0,0013</b>	<b>0,0008</b>	<b>0,0004</b>

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

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

**30 HAZİRAN 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler									
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Birikmiş Karlar			Net dönem karı	Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Geçmiş yıllar karları	Geçmiş yıllar karları		
<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>954.397</b>	<b>8.751.284</b>	
Transferler	-	-	-	65.234	-	889.163	(954.397)	(954.397)	-	-
Temettü Ödemesi	-	-	-	-	-	(356.036)	-	-	(356.036)	(356.036)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(66)	-	281.892	281.892	281.826	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>281.892</b>	<b>8.677.074</b>	
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>357.908</b>	<b>(487)</b>	<b>2.111.335</b>	<b>952.605</b>	<b>952.605</b>	<b>9.325.399</b>	
Transferler	-	-	-	65.387	-	887.218	(952.605)	(952.605)	-	-
Temettü (Not: 15)	-	-	-	-	-	(367.688)	-	-	(367.688)	(367.688)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış) (Not: 15)	-	-	11.618	-	-	-	-	-	11.618	11.618
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(366)	-	630.769	630.769	630.403	630.403
<b>30 Haziran 2016</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(853)</b>	<b>2.630.865</b>	<b>630.769</b>	<b>630.769</b>	<b>9.599.732</b>	

Takip eden açıklama ve dipnotlar özdet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
Dönem karı		630.769	281.892
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	2.993	1.065
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	18	(1.013)	5.266
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(49.067)	1.954
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(119.576)	(97.669)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	9
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>		<b>464.106</b>	<b>192.517</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Stoklardaki artışla ile ilgili düzeltmeler		86.545	(1.581.416)
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		71.460	15.347
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(510.400)	1.467.951
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		24.950	20.268
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		29.346	430.902
Proje mevduatlarındaki değişim		255.709	(972.003)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		69.253	10.552
Vergi ödemeleri/iadeleri		(31.301)	(22.666)
Ödenen kıdem tazminatları		(39)	(105)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>459.629</b>	<b>(438.653)</b>
<b>Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları</b>			
Alınan faiz		(14.344)	(17.828)
Finansal varlık alımları		3.682	9.689
Finansal varlık geri dönüşleri		(211.926)	(279.765)
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(14.842)</b>	<b>77.108</b>
<b>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</b>			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		770	-
Alınan faiz		(110.000)	(79.957)
Ödenen faizler		-	42.781
Temettüleri	15	(22.720)	(24.391)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		(356.070)	(356.036)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		665	1.171
<b>Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(488.338)</b>	<b>(418.342)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)</b>			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(43.551)	(779.887)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		-	(304)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	(43.551)	(780.191)
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>5</b>	<b>759.493</b>	<b>1.453.400</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>5</b>	<b>715.942</b>	<b>673.209</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirket'in hakim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'dır ("TOKİ"). TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

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

### **30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

Şirket'in finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

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

##### **TMS'ye Uygunluk Beyanı**

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

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

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

##### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

###### Netleştirme/Mahsup

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

###### İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

##### 2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

#### DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

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

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileven TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

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

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması 1</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler 1</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi 1</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1 2</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri 2</i>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19</i> <sup>2</sup>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi</i> <sup>2</sup>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları</i> <sup>2</sup>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması</i> <sup>2</sup>
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları</i> <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması**

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

#### **TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler**

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

#### **TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi**

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.
- TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

#### **2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 1:** Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

#### **TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri**

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcıların finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

#### **2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 5:** Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

**TFRS 7:** Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

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

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

#### **TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi**

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

#### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

#### **TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması**

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştiraktaki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.

Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

#### **TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları**

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

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

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

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

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

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

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

##### 3.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket önceki dönemler için pay başına kazanç hesaplamasını geri alınmış payların, mevcut olan hisselerin ortalama sayısına olan etkisini dikkate alarak yeniden düzenlemiştir. Yapılan bu düzeltmenin önceki dönemler pay başına kazanç hesaplamasına etkisi aşağıda belirtilmiştir. Düzeltmenin finansal durum, kar veya zarar ve özkaynak hareket tablolarına etkisi bulunmamaktadır.

	Pay Başına Kazanç	
	Daha Önce Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş
1 Ocak – 30 Haziran 2015	0,0007	0,0008
1 Nisan – 30 Haziran 2015	0,0004	0,0004

##### 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 2016 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 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık dönemde inşası devam eden ASKGP (Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı) projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 458.285 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 16).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 1.687.321 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 543.738 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.143.583 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 87.814 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kasa	3	4
Banka	2.688.982	3.004.999
- Vadesiz mevduat	93.824	65.500
- Vadeli mevduat	2.595.158	2.939.499
	<b>2.688.985</b>	<b>3.005.003</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Vadesiz	93.827	65.504
3 aya kadar	2.595.158	2.939.499
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(58.052)	(41.432)
	<b>2.630.933</b>	<b>2.963.571</b>

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
	(%)	(%)
	8,28	8,90

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	2.688.985	3.005.003
Eksi: Faiz tahakkukları	(10.133)	(8.525)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(248.352)	(301.997)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.705.987)	(1.908.051)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(8.571)	(26.937)
	<b>715.942</b>	<b>759.493</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. 248.352 TL'lik (31 Aralık 2015: 301.997 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 62.639 TL'si (31 Aralık 2015: 14.495 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Finansal yatırımlar</b>		
Hazine bonusu	135.232	130.552
Özel tertip devlet tahvili (*) (Not: 9)	12.767	13.267
	<b>147.999</b>	<b>143.819</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 kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot 9). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Haziran 2016 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı'dan 135.232 TL (31 Aralık 2015: 130.552 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket'in finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoların makul değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Haziran 2016 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,95'dir (31 Aralık 2015: %10,84). 30 Haziran 2016 itibarıyla bono vadeleri dört ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: dört ve altı ay arasında değişmektedir.).

#### DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	770	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	226.701	230.657
	<b>227.471</b>	<b>230.657</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	104.000	214.000
	<b>104.000</b>	<b>214.000</b>

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 30 Haziran 2016 itibarıyla kalan ana para borcu 324.000 TL, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi, her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilen iskontolu DİBS bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
2017	104.000	214.000
	<b>104.000</b>	<b>214.000</b>

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
3 aydan kısa	62.471	65.657
3 - 12 ay arası	165.000	165.000
1 - 5 yıl arası	104.000	214.000
	<b>331.471</b>	<b>444.657</b>

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

#### DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	407.297	500.348
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	485.519	445.708
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	354.154	233.822
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot: 20)	33.536	204.172
Arsa satışlarından alacaklar	32.006	28.083
Kiracılardan alacaklar	1.461	1.385
Diğer	886	693
Kazanılmamış finansman geliri	(1.107)	(4.051)
	<b>1.313.752</b>	<b>1.410.160</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.927	1.965
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.927)	(1.965)
	<b>1.313.752</b>	<b>1.410.160</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.593.784	1.565.891
Kazanılmamış finansman geliri	(82.693)	(82.791)
	<b>1.511.091</b>	<b>1.483.100</b>

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	3.891.045	1.881.778
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	418.437	629.146
Yüklenici firma vadeli mevduat		
faiz tahakkukları (*)	22.820	31.457
Ticari borçlar	24.649	10.817
	<b>4.356.951</b>	<b>2.553.198</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).

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Arsa sahiplerine borçlar (**)	-	36.192
	-	<b>36.192</b>

(\*\*) 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 250.098 TL bedelli arsanın Şirket portföyüne girmesi ve bedelinin projenin sonunda konut teslimleri ile karşılanacağından dolayı uzun vadeli ticari borçlar altında sınıflanmıştır. 31 Mayıs 2016 tarihinde teslim edilen toplu konutlara istinaden arsa sahiplerine olan borçlar 30 Haziran 2016 itibarıyla kapanmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.793	390.750
Müteahhit firmalardan alacaklar	128.022	103.726
Resmi dairelerden alacaklar	5.662	5.279
Diğer	1.468	26
	<b>525.945</b>	<b>499.781</b>

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	785	168
	<b>785</b>	<b>168</b>

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.761	404.079
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	6.452	8.470
Gelecek aylara ait gelirler	11.296	4.704
Diğer	14.446	11.989
	<b>524.707</b>	<b>517.994</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2015: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2016 ve 2015 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2016
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.750	53	(10)	390.793
Özel tertip DİBS (Not: 6)	13.267	-	(500)	12.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	612	(473)	201
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>404.079</b>			<b>403.761</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(404.079)</b>			<b>(403.761)</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2015
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	391.001	144	(369)	390.776
Özel tertip DİBS	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>

**DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI**

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli stoklar</b>		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	981.942	884.599
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	847.320	910.539
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	323.768	11.921
<i>Maliyet</i>	324.569	12.179
<i>Değer düşüklüğü</i>	(801)	(258)
	<b>2.153.030</b>	<b>1.807.059</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.523.695	4.524.500
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	580.285	736.768
Arsalar	5.267.587	3.262.076
<i>Maliyet</i>	5.277.722	3.273.192
<i>Değer düşüklüğü</i>	(10.135)	(11.116)
	<b>10.371.567</b>	<b>8.523.344</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

	2016	2015
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>11.374</b>	<b>12.293</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	1.610	4.912
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.048)	(66)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer edilen stoklara ait değer düşüklüğü	-	74
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>10.936</b>	<b>17.213</b>

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun Vadeli Arsalar</b>		
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.822.839	-
İstanbul Maltepe Arsaları	667.246	665.557
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	413.529	433.905
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.045	400.006
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	273.036	273.036
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	93.654	141.282
İstanbul Avcılar Arsaları	47.979	106.085
Kocaeli Gebze Arsaları	45.174	45.174
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Bakırköy Arsaları	30.005	30.005
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
Niğde Arsaları	21.613	20.304
İzmir Urla Arsaları	19.537	19.537
Ankara Çankaya Arsaları	12.861	11.849
İstanbul Şile Arsaları	10.210	10.210
Tekirdağ Çorlu Arsaları	10.185	16.578
Diğer	9.180	9.043
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	3.267	3.267
İstanbul Zekeriya Köy Arsaları	677	-
Balıkesir Merkez Arsaları	-	44.000
İstanbul Eyüp Arsaları	-	30.091
Nevşehir Arsaları	-	70.042
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	-	677
	<b>5.267.587</b>	<b>3.262.076</b>



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>		
Sarıyer İstinye Projesi	1.006.171	1.006.171
Kazlıçeşme Projesi	656.808	656.408
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	634.550	634.550
Maslak 1453 Projesi	549.827	549.415
Ankara Çankaya Mühye Projesi	318.647	316.662
Köy Projesi	225.236	224.276
İstanbul Kartal Projesi	186.845	186.778
Metropol İstanbul Projesi	182.046	246.166
İstanbul Kağıthane Seyrantepe Projesi	118.273	115.953
Kayabaşı 5. Etap Projesi	117.552	117.552
Park Maveria Projesi	115.513	115.859
Kayabaşı 6. Etap Projesi	114.900	115.227
İstanbul Üsküdar Projesi	108.107	85.006
Hoşdere 4. Etap Projesi	104.935	104.935
Kartal Yakacık Projesi	91.956	91.905
Kayabaşı 3. Etap Projesi	88.871	88.794
Konya Meram Yenice Projesi	86.704	86.704
Avcılar Kapadık Projesi	79.357	79.343
Denizli Merkez Efendi Projesi	76.256	74.761
Hoşdere 3. Etap Projesi	72.080	72.016
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.063	68.334
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Isparta Kule 5.Etap Projesi	58.105	-
Hoşdere 2. Etap Projesi	55.948	55.878
Hoşdere 5.Etap Projesi	47.628	-
Ankara Etimesgut Projesi	37.299	37.288
Bulvar İstanbul Projesi	14.138	14.136
Yeni Yapı Projesi	30.129	-
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	16.206	14.951
Diğer	107.840	114.384
	<b>5.505.637</b>	<b>5.409.099</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>		
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	418.537	348.366
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	240.979	221.819
Ayazma Emlak Konutları Projesi	175.327	133.791
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	56.590	145.460
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	131.213	125.384
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	107.331	95.535
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	99.045	83.358
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	73.385	-
Körfezkent 4. Etap Projesi	56.454	39.199
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	43.245	35.432
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	24.412	-
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	425	424
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	-	129.013
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	-	119.608
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	107.553
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	-	61.703
	<b>1.427.605</b>	<b>1.647.307</b>

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>		
Batışehir Projesi	150.760	-
Hoşdere Emlak Konutları	152.720	-
Başakşehir Emlak Konutları	6.615	-
My Towerland	3.752	3.752
Kayabaşı Emlak Konutları	2.140	-
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Spradon Vadi Evleri	1.270	1.086
Evora 2. Etap Projesi	303	979
Burgazkent Çarşı Projesi	950	950
Diğer	2.281	2.177
	<b>323.768</b>	<b>11.921</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>30 Haziran 2016</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 2016	9.584	737	4.650	63.750	78.721
İlaveler	8.582	888	4.524	-	13.994
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler, (net)	63.750	-	-	(63.750)	-
Stoklara transferler, (net)	(2.340)	-	-	-	(2.340)
Amortisman gideri (-)	(804)	(187)	(1.149)	-	(2.140)
Değer düşüklüğü iptali	575	-	-	-	575
<b>Net defter değeri</b>	<b>79.347</b>	<b>1.438</b>	<b>8.025</b>	<b>-</b>	<b>88.810</b>
Maliyet	80.415	2.438	13.879	-	96.732
Birikmiş amortisman (-)	(1.068)	(1.000)	(5.854)	-	(7.922)
<b>Net defter değeri</b>	<b>79.347</b>	<b>1.438</b>	<b>8.025</b>	<b>-</b>	<b>88.810</b>

<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>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 12 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	72.203	78.088
Maliyet giderleri karşılığı	43.736	87.944
	<b>115.939</b>	<b>166.032</b>

30 Haziran 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>78.088</b>	<b>69.699</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	-	1.294
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.885)	(3.278)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	-	(9.217)
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>72.203</b>	<b>58.498</b>

#### DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	83.088	79.286
Gelir tahakkukları	54.480	43.842
Vergi dairesinden alacaklar (*)	16.881	33.144
Devreden KDV	15.000	10.000
Diğer	18.611	-
	<b>188.060</b>	<b>166.272</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.544.253	2.330.071
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	725.612	1.000.469
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	811.889	763.886
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.732	64.732
	<b>4.146.486</b>	<b>4.159.158</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, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	2.585	2.448
	<b>2.585</b>	<b>2.448</b>

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	31.528	32.414
Gelecek aylara ait giderler	3.035	1.548
	<b>34.563</b>	<b>33.962</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2015: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2015: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2016		31 Aralık 2015	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	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	56	0,00	167
Diğer	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

14 Nisan 2016 tarihinde Genel Kurul 367.688 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 11.618 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında paylara ilişkin primler/iskontolar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	458.285	345.402	395.770	218.272
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>413.578</i>	<i>344.932</i>	<i>395.770</i>	<i>218.272</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>44.707</i>	<i>470</i>	-	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	810.357	794.366	49.249	35.176
Diğer gelirler	278	137	187	87
	<b>1.268.920</b>	<b>1.139.905</b>	<b>445.206</b>	<b>253.535</b>
Satış iadeleri	(36)	(22)	(537)	-
Satış iskontoları	(502)	(67)	(291)	(159)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>1.268.382</b>	<b>1.139.816</b>	<b>444.378</b>	<b>253.376</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(80.422)	(70.531)	(152.504)	(84.040)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(72.845)</i>	<i>(70.531)</i>	<i>(152.504)</i>	<i>(84.040)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(7.577)</i>	-	-	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(621.948)	(614.937)	(38.655)	(28.841)
	<b>(702.370)</b>	<b>(685.468)</b>	<b>(191.159)</b>	<b>(112.881)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>566.012</b>	<b>454.348</b>	<b>253.219</b>	<b>140.495</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(23.651)	(11.940)	(19.303)	(9.984)
Vergi, resim ve harçlar	(16.236)	(14.211)	(16.861)	(3.954)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(3.609)	(588)	(2.972)	(638)
Taşeronluk hizmetleri	(3.810)	(2.411)	(1.418)	(520)
Amortisman ve itfa payları	(2.993)	(1.430)	(1.065)	(518)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.380)	(2.229)	(771)	(498)
Aidat ve katılım payı giderleri	(1.014)	(407)	(503)	(8)
Sigorta giderleri	(86)	(45)	(961)	(522)
Diğer	(5.443)	-	(5.669)	(2.951)
	<b>(59.222)</b>	<b>(33.261)</b>	<b>(49.523)</b>	<b>(19.593)</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(20.794)	(7.104)	(12.148)	(5.987)
Personel giderleri	(1.950)	(1.078)	(3.212)	(2.299)
Diğer	(1.063)	(477)	(1.916)	(1.134)
	<b>(23.807)</b>	<b>(8.659)</b>	<b>(17.276)</b>	<b>(9.420)</b>



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2016 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 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	60.284	6.389	51.398	17.190
Projelerden gecikme faiz gelirleri	17.778	4.992	10.552	6.831
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	5.885	166	3.278	425
Devir komisyon gelirleri	5.510	2.804	3.477	1.879
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	3.043	1.522	7.417	5.546
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	2.623	2.048	66	-
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	-	-	792	456
Diğer	19.198	5.846	6.329	4.619
	<b>114.321</b>	<b>23.666</b>	<b>83.309</b>	<b>36.946</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(1.610)	(467)	(4.912)	(4.404)
Vade farkı iptalleri	(1.570)	(1.448)	-	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	-	-	(1.294)	(118)
Dava giderleri	-	-	(5.623)	(5.623)
Diğer	(1.688)	(402)	(1.064)	(816)
	<b>(4.868)</b>	<b>(2.317)</b>	<b>(12.893)</b>	<b>(10.961)</b>

**DİPNOT 19 - FİNANSAL GELİR / GİDERLER**

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	49.665	23.631	40.814	15.203
Kur farkı gelirleri	5	2	8	4
	<b>49.670</b>	<b>23.633</b>	<b>40.822</b>	<b>15.207</b>
<b>Finansal giderler</b>				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(18.764)	(8.641)	(24.155)	(12.764)
Kur farkı giderleri	(143)	(76)	(405)	(320)
Banka komisyon giderleri	-	-	(175)	(94)
	<b>(18.907)</b>	<b>(8.717)</b>	<b>(24.735)</b>	<b>(13.178)</b>

(\*) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 30 Haziran 2016 itibarıyla 324.000 TL kalan 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 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 6, 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2016 itibarıyla devlet bankalarında 2.372.488 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 2.725.418 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla 49.411 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Haziran 2015: 40.814 TL). Şirket'in 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	26.646	197.277
Emlak Paz. - Fidelity Öztaş Ortak Girişimi	5.567	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.323	1.328
	<b>33.536</b>	<b>204.172</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.891.045	1.881.778
	<b>3.891.045</b>	<b>1.881.778</b>

(\*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den 2016 ve 2015 yılları içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu 3.646.076 TL (31 Aralık 2015: 1.711.926 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 244.969 TL'dir (31 Aralık 2015: 169.852 TL).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

İlişkili taraflardan alınan avanslar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*) (Not: 14)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.278.361	2.278.361	1.292.655	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. ve Tic. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	152.191	-	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	469	264	-	-
	<b>2.431.021</b>	<b>2.278.625</b>	<b>1.292.655</b>	<b>-</b>

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	50.102	-	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	-	-	30	30
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. Ve Tic. A.Ş.- Cathay Ortak Girişimi	49	-	-	-
	<b>50.151</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

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

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.577	1.008	880	284
	<b>1.577</b>	<b>1.008</b>	<b>880</b>	<b>284</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme 4 Mayıs 2016 tarihine duruşma günü vermiştir.

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

2. İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşme kapsamındaki "175.000 TL+KDV" satış toplam geliri üzerinden %38,58'lik Şirket payı gelir oranına denk gelen "67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin %38,58'lik Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır (Dipnot 9).

Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki "adi ortaklık" olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının "değişen şartlara göre uyarlama" yı gerektirdiği görüşü dercedilmiştir.

Mahkeme, Şirket'in yeni bilirkişi heyetinden rapor alınması talebinin değerlendirilmesi için dosyanın incelemeye alınmasına, duruşmanın 5 Mart 2015 gününe bırakılmasına karar vermiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

#### 3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar (*)	2.895.291	3.256.850
Alınan ipotekler (**)	45.878	126.221
	<b>2.941.169</b>	<b>3.383.071</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 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	59.118	58.040
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	<b>59.118</b>	<b>58.040</b>

#### DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Haziran 2016 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2015 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.588.632	938.774
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.619.944	10.355.987
<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		3.886.160	5.932.743
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>19.094.736</b>	<b>17.227.504</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	331.471	444.657
<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	9.599.732	9.325.399
	Diğer Kaynaklar		9.163.533	7.457.448
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>19.094.736</b>	<b>17.227.504</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Haziran 2016</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2015</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarınının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.128.215	938.774
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	715.018	759.489
<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)	473.495	543.047
<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	59.100	58.103
<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 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	2016 (%)	2015 (%)	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	72	67	>50%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8	-	<50%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5 Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2	3	<20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4	5	<500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	6	-	<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.