

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇOLAR.....	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI .....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-27
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI .....	8-11
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER .....	11
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	12
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR .....	13
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	14
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	15-16
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI .....	17
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR .....	18
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	18
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER .....	19
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR .....	19-20
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	21
DİPNOT 16 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	22-23
DİPNOT 17 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	23-25
DİPNOT 18 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	25
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	26-27

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013, 31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Haziran 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden düzenlenmiş(*) 31 Aralık 2011
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>3.812.287</b>	<b>3.510.261</b>	<b>3.149.337</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5 1.579.094	1.146.520	773.831
Finansal yatırımlar	6 442.159	159.927	572.370
Ticari alacaklar	366.049	447.818	366.374
İlişkili taraflardan alacaklar	16 156	67	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8 365.893	447.751	366.374
Diğer alacaklar	9 490.096	476.645	468.476
Arsa ve konut stokları	10 697.737	1.057.076	808.386
Diğer dönen varlıklar	12 237.152	222.275	159.900
<b>Duran varlıklar</b>	<b>6.485.637</b>	<b>5.068.626</b>	<b>4.549.512</b>
Ticari alacaklar	1.141.093	830.022	782.625
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8 1.141.093	830.022	782.625
Diğer alacaklar	9 230	225	178
Arsa ve konut stokları	10 5.336.294	4.229.199	3.755.224
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.101	3.537	5.449
Maddi duran varlıklar	4.995	4.505	5.965
Maddi olmayan duran varlıklar	1.924	1.138	71
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>10.297.924</b>	<b>8.578.887</b>	<b>7.698.849</b>

(\*) Bakınız Dipnot 3.1.

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2013, 31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR**

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

<b>Dipnot referansları</b>	<b>Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Haziran 2013</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2012</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş Yeniden sınıflandırılmış(*) 31 Aralık 2011</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>4.883.295</b>	<b>3.420.117</b>	<b>2.782.854</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	-	351
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	172.511	171.848
Ticari borçlar		1.230.464	527.444
İlişkili taraflara ticari borçlar	16	447.267	-
İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	8	783.197	527.444
Diğer borçlar	9	770.658	712.283
Ertelenmiş gelirler	13	2.623.459	1.920.067
Kısa vadeli karşılıklar		60.670	62.591
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.329	2.083
Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	58.341	60.508
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		25.533	25.533
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>682.964</b>	<b>766.445</b>	<b>928.492</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	674.000	754.000
Diğer borçlar	9	5.075	8.921
Ertelenmiş gelirler	13	1.620	1.501
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.269	2.023
<b>Özkaynaklar</b>	<b>4.731.665</b>	<b>4.392.325</b>	<b>3.987.503</b>
Ödenmiş sermaye	14	2.500.000	2.500.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	14	426.989	426.989
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		203.386	171.440
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(102)	-
Geçmiş yıllar karları		1.061.950	770.494
Net dönem karı		539.442	523.402
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>10.297.924</b>	<b>8.578.887</b>	<b>7.698.849</b>
Koşullu varlık ve yükümlülükler	17		

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>1 Nisan -</i>	<i>Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak -</i>	<i>1 Nisan -</i>
	Notlar	30 Haziran 2013	30 Haziran 2013	30 Haziran 2012	30 Haziran 2012
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	15	1.065.400	690.865	335.018	309.353
Satışların maliyeti (-)	15	(486.990)	(402.825)	(263.909)	(248.092)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>578.410</b>	<b>288.040</b>	<b>71.109</b>	<b>61.261</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(40.648)	(22.519)	(18.556)	(5.897)
Pazarlama giderleri (-)		(27.581)	(14.696)	(5.273)	(3.541)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		64.175	37.055	68.356	22.804
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(26.124)	(5.796)	(14.629)	(9.718)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>548.232</b>	<b>282.084</b>	<b>101.007</b>	<b>64.909</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		6.675	2.486	17.708	7.382
<b>FİNANSMAN GELİR / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>554.907</b>	<b>284.570</b>	<b>118.715</b>	<b>72.291</b>
Finansman Gelirleri		20.942	7.341	32.702	2.163
Finansman Giderleri (-)		(36.407)	(23.256)	(48.682)	(22.889)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>539.442</b>	<b>268.655</b>	<b>102.735</b>	<b>51.565</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>539.442</b>	<b>268.655</b>	<b>102.735</b>	<b>51.565</b>
Diğer Kapsamlı Gelir		(102)	(77)	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>539.340</b>	<b>268.578</b>	<b>102.735</b>	<b>51.565</b>
Hisse başına kazanç (tam TL)		<b>0,0022</b>	<b>0,0011</b>	<b>0,0004</b>	<b>0,0002</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 VE 2012 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	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
<b>1 Ocak 2012</b> (önceden raporlanan)	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>149.199</b>	-	<b>498.393</b>	<b>228.322</b>	<b>3.802.903</b>
Yeniden düzenlemelerin etkisi	-	-	-	-	184.600	-	184.600
<b>1 Ocak 2012</b> (yeniden düzenlenmiş)	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>149.199</b>	-	<b>682.993</b>	<b>228.322</b>	<b>3.987.503</b>
Transferler	-	-	22.241	-	206.081	(228.322)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	(118.580)	-	(118.580)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	102.735	102.735
<b>30 Haziran 2012</b> (yeniden düzenlenmiş)	<b>2.500.000</b>	<b>426.989</b>	<b>171.440</b>	-	<b>770.494</b>	<b>102.735</b>	<b>3.971.658</b>
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
<b>1 Ocak 2013</b> (yeniden düzenlenmiş)	<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>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 VE 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2013	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2012
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>		
Dönem Karı/Zararı	539.442	102.735
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	646	247
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler	12.517	3.742
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(1.767)	6.038
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(39.928)	(29.734)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler	94	29
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit</b>	<b>511.004</b>	<b>83.057</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(757.837)	(72.174)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	(197.796)	(38.857)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	699.174	(14.536)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(42.926)	(18.549)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	810.290	175.569
Proje mevduatlarındaki değişim	(221.823)	48.424
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		
Alınan faiz	2.413	11.446
Vergi ödemeleri/iadeleri	(22.391)	(12.562)
Diğer nakit girişleri/çıkışları	(10)	-
<b>İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları</b>	<b>780.098</b>	<b>161.818</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları</b>		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	2.141
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	-	2.252
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(1.923)	(274)
Alınan faiz	4.145	14.503
Finansal varlık alımları	(423.738)	(668.636)
Finansal varlık geri dönüşleri	145.350	703.504
<b>Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları</b>	<b>(276.166)</b>	<b>53.490</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(80.352)	(85.471)
Alınan faiz	24.283	26.237
Ödenen faizler	(25.598)	(53.287)
Temettüleri	(200.000)	(118.580)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış	(34.229)	(8.709)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış	22.714	160
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>(293.182)</b>	<b>(239.650)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>		
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	1	(1)
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış</b>	<b>210.751</b>	<b>(24.343)</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	664.649
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>5</b>	<b>445.948</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu özet ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

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

### **30 HAZİRAN 2013 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”), 26 Aralık 1990 tarihinde kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır.

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 Ataşehir / İstanbul.

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

Şirket’in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren Şirket’in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

Şirket’in hâkim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları Şirket Yönetim Kurulu tarafından 6 Ağustos 2013 tarihinde yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar 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 / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

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

### **30 HAZİRAN 2013 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**

Şirket, 30 Haziran 2013 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. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### ***Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi***

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

Ek Dipnot - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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 2013 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

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

Şirket, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca düzenlenecek mali tablo ve dipnot formatları hakkındaki duyurusuna istinaden geçmiş dönemlere ait ara dönem özet finansal tablolarda cari dönemde yapılan gösterim değişikliklerine uygun olarak gerekli sınıflandırmaları yapmıştır. Bu yapılan sınıflandırmalardan önemlilik arz edenleri aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

Şirket'in finansal tablolarında daha önce kısa vadeli yükümlülükler altındaki diğer kısa vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.920.067 TL (31 Aralık 2011: 1.534.202 TL) tutarındaki ertelenmiş gelirler, yeni tebliğ çerçevesinde kısa vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki diğer uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 1.501 TL (31 Aralık 2011: 1.590 TL) tutarındaki alınan avanslar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında ertelenmiş gelirler altında sınıflandırılmıştır.

Şirket'in finansal tablolarında daha önce uzun vadeli yükümlülükler altındaki ticari borçlar içerisinde sınıflanan 31 Aralık 2012 tarihindeki 8.921 TL (31 Aralık 2011: 10.714 TL) tutarındaki alınan depozito ve teminatlar, yeni tebliğ çerçevesinde uzun vadeli yükümlülükler altında diğer borçlar altında sınıflandırılmıştır.

Bununla beraber, Şirket 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarında önceki yıllar ile ilgili aşağıda detaylandırılan bazı düzeltmeler yapmıştır:

##### a) *Duran varlıklarda düzeltme:*

Şirket, duran varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içerisinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") ile projelendirilmiş bir arsasının finansal tablolarda taşınan değerinin 2005 yılında gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, gerçek maliyet bedelinin 173.580 TL kadar altında olduğunu tespit etmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, duran varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 173.580 TL kadar arttırılırken, sunulan en erken dönemin açılış bilançosunda (31 Aralık 2011) geçmiş yıl karları da 173.580 TL kadar arttırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulan dönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### b) *Dönen varlıklarda düzeltme:*

Şirket, dönen varlıkları altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları içerisinde ASKGP ile projelendirilmiş bir arsasının finansal tablolarda taşınan değerinin 2005 yılında gerçekleştirilen enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan bir hata sebebiyle, gerçek maliyet bedelinin 11.020 TL kadar altında olduğunu tespit etmiştir. Söz konusu düzeltme sonucunda, dönen varlıklar altında sınıflandırılan arsa ve konut stokları 11.020 TL kadar artırılırken, sunulan en erken dönemin açılış bilançosunda (31 Aralık 2011) geçmiş yıl karları da 11.020 TL kadar artırılmıştır. Bu düzeltmenin sunulan dönemlere ilişkin gelir tablosunda bir etkisi bulunmamaktadır.

Ayrıca, Şirket bu düzeltmelerin haricinde 31 Aralık 2012 tarihli karşılaştırmalı bilançosunda aşağıda detaylandırıldığı şekilde yeniden sınıflama yapmıştır.

14 Mart 2013 tarihinde yayımlanan 31 Aralık 2012 tarihli mali tablolarda kısa vadeli olarak değerlendirilen ASKGP ile projelendirilmiş bazı arsa stoklarının uzun vadeli oldukları değerlendirilmiştir. 30 Nisan 2013 tarihinde yayımlanan bu finansal tablolarda bu değişiklik neticesinde yeniden sınıflama yapılarak kısa vadeli arsa ve konut stokları 549.415 TL tutarında azaltılmış, uzun vadeli arsa ve konut stokları ise aynı tutarda artırılmıştır.

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

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UMS/TMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir.
- UMS/TMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Standart, geçmiş hizmet maliyetlerinin gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi hükmünü içermektedir. Yeni bir kavram olan yeniden ölçümü, gelir tablosu yerine diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS/TFRS 10 (değişiklik), "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir.
- UFRS/TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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)

- UFRS/TFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS/TFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS/TFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır. Konsolide yapısı olmayan işletmeler için değişiklik karşılaştırmalı mali tablo sunumunu UFRS/TFRS 12'nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS/TFRS 13, "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS/TFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS/TMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS/TMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS/TFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS/TMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS/TFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS/TFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS/TFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacıyla taşımaktadır.
- UFRS/TFRS 1 (değişiklik), "UFRS/TFRS'nin İlk Defa Uygulanması - devlet kredileri", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS/TFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları devlet kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS/TFRS'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS/TFRS 1, UMS/TMS 1, UMS/TMS 16, UMS/TMS 32 ve UMS/TMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK/TFRYK 20, "Açık İşletme Madeninin Üretim Aşamasındaki Dekupaj Maliyetleri" 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum, üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri ile ilgili muhasebeleştirmeyi içermektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS/TMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS/TMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS/TFRS 9 "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir. UMS/TMS 39'da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

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

Şirket'in 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

- Şirket, İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan arsasını T.C. Merkez Bankası'na KDV hariç 299.260 TL'ye satın ilgili bedeli peşin olarak tahsil etmiştir.
- 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren 6 aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 358.555 TL tutarında arsa satış faturası kesilmiştir.
- Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 2.485.142 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 903.403 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.581.738 TL'lik kısım ise ileride yüklenicilere iş tamamlama seviyesine göre ödenmek üzere tahsil edilmiştir ve henüz yüklenicilere ödenmeyen kısım 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 160.837 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.
- Şirket, yukarıda detaylandırılan tahsilatlardan sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan 24 Nisan 2013 tarihli protokole istinaden Kartal Çavuşoğlu mahallesinde kain 13 adet ve Zeytinburnu Kazlıçeşme mahallesinde kain 2 adet olmak üzere toplam 15 adet arsa satın almıştır. Arsa bedeli toplam 747.267 TL olup, söz konusu tutarın 300.000 TL'si ödenmiş, bakiye 447.267 TL'si ise faiziyle birlikte TOKİ'ye ödenecektir.
- 30 Haziran 2013 dönemi içersinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 12.450 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).
- Şirket, daha önce 8 Şubat 2013 tarihli Yönetim Kurulu kararına göre çıkarılmış sermayesini halka arz edilmek üzere 3.800.000.000,- TL'ye yükseltilmesine yönelik vermiş olduğu karar, 7 Haziran 2013 tarihinde talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle yapılan değerlendirmeler sonucunda, konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir (Dipnot 14).
- Şirket önceki dönem mali tablolarında Dipnot 3.1'de detaylandırıldığı üzere bazı düzeltme ve sınıflamalar yapmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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 2013	31 Aralık 2012
Kasa	27	7
Banka		
- Vadesiz mevduat	25.197	57.007
- Vadeli mevduat (*)	1.553.870	1.089.506
	<b>1.579.094</b>	<b>1.146.520</b>

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	1.579.094	1.146.520
Eksi: Faiz tahakkukları	(684)	(1.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (**)	(703.010)	(480.164)
	<b>875.400</b>	<b>664.649</b>

(\*) TOKİ ile 24 Nisan 2013 tarihinde imzalanan protokole istinaden Kartal Çavuşoğlu ve Zeytinburnu Kazlıçeşme arsalarının satışından geriye kalan 447.267 TL'lik borca istinaden; TOKİ ile yapılan ek protokol uyarınca ilgili tutarın tamamı Şirket tarafından faiz geliri elde etmek üzere vadeli mevduat olarak bankaya yatırılmıştır. Elde edilecek olan faiz geliri ve anaparanın tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

(\*\*) 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.

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Hazine bonoları	419.042	124.829
Banka bonoları	-	481
	<b>419.042</b>	<b>125.310</b>
Özel tertip devlet tahvili (*)	23.117	34.617
	<b>442.159</b>	<b>159.927</b>

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) adına 5664 sayılı kanun ile KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL, 2008 yılı içerisinde 970.445 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 7). 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sırasıyla 23.117 TL, 34.617 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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	-	351
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	172.511	171.848
	<b>172.511</b>	<b>172.199</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli krediler	674.000	754.000
	<b>674.000</b>	<b>754.000</b>

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 1.314.000 TL tutarında, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli, 10 Ekim 2009 tarihine kadar geri ödemesiz 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 2013 tarihi itibarıyla kullanılan kredinin faiz oranı %6,08'dir (31 Aralık 2012: %7,21).

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
2014	80.000	160.000
2015	160.000	160.000
2016 ve sonrası	434.000	434.000
	<b>674.000</b>	<b>754.000</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	138.880	150.918
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	122.610	175.507
Arsa satışlarından alacaklar	62.540	89.129
Alacak senetleri	40.394	32.512
Kiracılardan alacaklar	1.810	1.654
Diğer	383	382
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(724)	(2.351)
	<b>365.893</b>	<b>447.751</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.733	1.740
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.733)	(1.740)
	<b>365.893</b>	<b>447.751</b>
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	1.185.443	863.608
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(44.350)	(33.586)
	<b>1.141.093</b>	<b>830.022</b>
	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	752.757	500.582
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (**)	28.122	22.021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.318	4.841
	<b>783.197</b>	<b>527.444</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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	384.053	374.197
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	99.409	95.982
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 16)	6.420	5.577
Resmi dairelerden alacaklar	193	866
Diğer	21	23
	<b>490.096</b>	<b>476.645</b>

(\*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla 62.184 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 17).

#### Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	230	225
	<b>230</b>	<b>225</b>

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	411.467	411.270
Gelecek aylara ait gelirler	239.212	190.796
Yüklenicilere borçlar	103.050	93.635
Ödenecek vergi ve fonlar	10.095	10.570
Diğer	6.834	6.012
	<b>770.658</b>	<b>712.283</b>

#### Uzun vadeli diğer borçlar

Alınan depozito ve teminatlar	5.075	8.921
	<b>5.075</b>	<b>8.921</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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 2013 ve 31 Aralık 2012 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	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>
	1 Ocak 2012	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2012
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	369.517	-	(156)	369.361
Özel tertip DİBS	44.617	-	-	44.617
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	14.775	160	(8.553)	6.382
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>428.909</b>			<b>420.360</b>
<b>KEY Hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(428.909)</b>			<b>(420.360)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli stoklar</b>			
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	410.609	581.599	453.698
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	33.605	65.059	117.322
<i>Maliyet</i>	35.984	67.049	117.704
<i>Değer düşüklüğü</i>	(2.379)	(1.990)	(382)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	253.523	407.553	236.007
İnşaatı devam eden diğer projeler	-	2.865	1.359
	<b>697.737</b>	<b>1.057.076</b>	<b>808.386</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>			
Arsalar	3.162.640	2.363.489	1.598.445
<i>Maliyet</i>	3.215.248	2.405.134	1.664.758
<i>Değer düşüklüğü</i>	(52.608)	(41.645)	(66.313)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.043.878	1.860.310	2.009.715
KİK ile projelendirilmiş arsalar	119.524	-	147.064
İnşaatı devam eden diğer projeler	10.252	5.400	-
	<b>5.336.294</b>	<b>4.229.199</b>	<b>3.755.224</b>

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. Bununla birlikte Şirket, yeni aldığı veya parselizasyona uğrayan arsalar için dönem içerisinde değerleme raporları hazırlamaktadır.

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

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Dönembaşı, 1 Ocak</b>	<b>43.635</b>	<b>66.695</b>	<b>116.736</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	12.450	11.472	17.681
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(322)	(185)	(22.054)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(776)	(34.347)	(45.668)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>54.987</b>	<b>43.635</b>	<b>66.695</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 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 2013	31 Aralık 2012
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	58.341	60.508
	<b>58.341</b>	<b>60.508</b>

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla davalara ilişkin karşılıklara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>60.508</b>	<b>51.690</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	11.569	8.818
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(13.736)	-
	<b>58.341</b>	<b>60.508</b>

#### DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	107.262	91.652
Devreden KDV	41.377	21.617
Gelir tahakkukları	38.068	30.224
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (*)	25.533	25.533
Vergi dairesinden alacaklar (**)	19.067	44.134
Verilen avanslar	4.872	8.655
Gelecek aylara ait giderler	547	416
Diğer	426	44
	<b>237.152</b>	<b>222.275</b>

(\*) 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 2013 tarihli mali tablolarda hem diğer dönen varlıklar hem de diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

(\*\*) 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 2013 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 2013	31 Aralık 2012
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	1.818.870	1.243.094
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	630.844	473.329
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	136.597	166.472
ASKGP konut satışları avansı (***)	37.148	37.172
	<b>2.623.459</b>	<b>1.920.067</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 17).

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Alınan diğer avanslar	1.620	1.501
	<b>1.620</b>	<b>1.501</b>

#### DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 2.500.000 TL (31 Aralık 2012: 2.500.000 TL) olup her biri 1 Kuruluş nominal değerli 250.000.000.000 (31 Aralık 2012: 250.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2013		31 Aralık 2012	
	Pay %	TL	Pay %	TL
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	74,99	1.874.831	74,99	1.874.831
Halka arz edilen kısım	25,00	625.000	25,00	625.000
KEY Hak Sahipleri	0,01	167	0,01	167
Diğer	<0,01	2	<0,01	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100,00</b>	<b>2.500.000</b>	<b>100,00</b>	<b>2.500.000</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

#### DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in daha önce 8 Şubat 2013 tarih ve 7/015 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre Şirketin 2.500.000.000,- TL olan çıkarılmış sermayesinin, 4.000.000.000,- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 3.800.000.000,- TL'ye yükseltilmesine yönelik vermiş olduğu karar, 7 Haziran 2013 tarihinde, talep toplama sürecinde ulusal piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeniyle yapılan değerlendirmeler sonucunda, konjonktürün daha uygun olacağı bir tarihte yapılmak üzere geri çekilmesine karar verilmiştir.

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.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Yasal Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

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

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 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 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012	1 Nisan - 30 Haziran 2012
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	683.394	331.028	279.477	272.485
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	358.556	305.450	271.685	271.685
<i>Arsa satışları</i>	324.838	25.578	7.792	800
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	381.838	360.163	55.441	36.830
Diğer gelirler	906	321	364	148
	<b>1.066.138</b>	<b>691.512</b>	<b>335.282</b>	<b>309.463</b>
Satış iadeleri	(535)	(512)	(264)	(110)
Satış ıskontoları	(203)	(135)	-	-
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>1.065.400</b>	<b>690.865</b>	<b>335.018</b>	<b>309.353</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(243.598)	(175.950)	(222.705)	(222.705)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(215.525)	(175.950)	(218.019)	(218.019)
<i>Satılan arsa maliyetleri(*)</i>	(28.073)	-	(4.686)	(4.686)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(243.120)	(226.762)	(41.025)	(25.282)
Diğer maliyetler	(272)	(113)	(179)	(105)
	<b>(486.990)</b>	<b>(402.825)</b>	<b>(263.909)</b>	<b>(248.092)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>578.410</b>	<b>288.040</b>	<b>71.109</b>	<b>61.261</b>

(\*) 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık ara dönemde gerçekleşen 6.992 TL tutarındaki arsa satışı ile ilgili olarak önceki dönemlerde değer düşüklüğü hesaplanması sebebiyle ilgili arsa satışına istinaden bahsedilen dönemde başka bir maliyet oluşmamıştır.

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık ara dönemin ikinci çeyreğinde gerçekleşen 25.578 TL tutarındaki arsa satışı ile ilgili olarak 1 Ekim 2010 tarihinde imar uygulaması sonucu söz konusu arsaların terke konu olmasından ötürü maliyetleri iz bedelle takip edilmiştir. Bu dönem içerisinde plan değişikliği neticesinde söz konusu arsaların satışına ilişkin başka bir maliyet oluşmadan satışı gerçekleşmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - 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 belirli istisnalar getirilmiştir. Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla Şirket, vadeli mevduatlarının 860.747 TL'sini (31 Aralık 2012: 639.589 TL) devlet bankalarında tutmaktadır. Bu mevduatlardan elde edilen faiz geliri 30 Haziran 2013 itibarıyla 23.095 TL'dir (30 Haziran 2012: 28.311 TL). Şirket'in Hazine ile olan işlem ve bakiyeleri Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	156	67
	<b>156</b>	<b>67</b>

#### İlişkili taraflardan diğer alacaklar

Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.541	5.537
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	859	-
Emlak Pazarlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	20	40
	<b>6.420</b>	<b>5.577</b>

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (*)	447.267	-
	<b>447.267</b>	<b>-</b>

(\*) Söz konusu borç, TOKİ' den alınan Zeytinburnu Kazlıçeşme ve Kartal Çavuşoğlu mahallelerinde yapılan arsa alımlarına ilişkindir (Dipnot 4).

#### İlişkili taraflardan alınan avanslar (\*\*)

Emlak Paz. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş.O.G	64.732	64.732
Emlak Paz. - Yeni Sarp İnş. Ltd. O.G.	4.821	6.347
	<b>69.553</b>	<b>71.079</b>

(\*\*) ASKGP projelerinden sözleşme kapsamında toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemeleri ifade etmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012	1 Nisan - 30 Haziran 2012
<b>İlişkili taraflardan alımlar</b>				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	748.127	747.268	206.625	206.625
	<b>748.127</b>	<b>747.268</b>	<b>206.625</b>	<b>206.625</b>
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>				
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi.	675	590	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	40	26	64	53
T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	-	-	933	933
	<b>715</b>	<b>616</b>	<b>997</b>	<b>986</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 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013	1 Ocak - 30 Haziran 2012	1 Nisan - 30 Haziran 2012
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	645	346	406	180
	<b>645</b>	<b>346</b>	<b>406</b>	<b>180</b>

#### DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tesbit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı 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. Ek Rapor tamamlanma aşamasında olup, duruşma 23 Ekim 2013 tarihine bırakılmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar"da takip edilen 62.184 TL (31 Aralık 2012: 59.601 TL) alacak, söz konusu yükleniciye yapılan ve "Diğer dönen varlıklar"da takip edilen 47.380 TL (31 Aralık 2012: 47.380 TL) hak ediş bedeli, konut satışlarından olan ve "Diğer kısa vadeli yükümlülükler"de takip edilen 37.148 TL (31 Aralık 2012: 37.172 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 ve "Kısa vadeli diğer borçlar"da takip edilen 236.964 TL'nin (31 Aralık 2012: 190.796 TL) tamamı gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket finansal tablolarında satışı gerçekleştirilmiş olanlarla beraber bu proje ile ilgili 55.573 TL tutarında arsa ve konut stoğu da bulundurmaktadır. Devam etmekte olan davanın maliyet ve gelir payları üzerinde yarattığı belirsizlik sebebiyle herhangi bir gelir ve maliyet kaydı yapılmamıştır. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

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

Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki adi ortaklık olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Yine 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 talep edilmiş olup duruşma 23 Ekim 2013 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	2.094.886	1.795.856
Alınan ipotekler	53.472	55.171
	<b>2.148.358</b>	<b>1.851.027</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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

4) Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler ("TRİ"):

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	10.556	7.774
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>10.556</b>	<b>7.774</b>

#### DİPNOT 18 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1) Şirket İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı projesinin sözleşmesini, yüklenici " Be-Ma İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti." ile 3 Temmuz 2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimini, 8 Temmuz 2013 tarihinde yapmıştır.
- 2) Şirket, İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Sarphan Finanspark) projesinde, yüklenici ile yapılan son Sözleşmeye Ek 8 No.lu protokol ile Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 7 No.lu Protokole göre artırılarak, 156.850.420 TL'den 163.677.240 TL'ye çıkarılmıştır.
- 3) 4 Temmuz 2013 tarihinde ikinci oturumu yapılan "İstanbul Bakırköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi ile ilgili olarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, ihaleye konu olan ve Şirket mülkiyetinde bulunan; Bakırköy İlçesi, 192 Ada 5, 6, 7, 9, 20 ve 21 parseller ile Zeytinburnu İlçesi, 1659 Ada 57 ve 60 parsellerdeki toplam 103.001,37 metrekare yüzölçümlü gayrimenkullerin 196.000.000 TL + KDV peşin bedelle satın alınması talep edilmiştir. Bu talebin Şirket tarafından uygun bulunması neticesinde bahse konu ihale, Teklif Alma Şartnamesi'nin, "İhalede Şirket'in Serbestliği ve İhalenin İptali" başlıklı 10. maddesi uyarınca iptal edilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin talebi, yönetim kurulu tarafından değerlendirilmiş ve söz konusu gayrimenkullerin 196.000.000 TL + KDV peşin bedelle satışı uygun görülmüştür.
- 4) Şirket KİK'e göre geliştirdiği projelerinden, 425 Adet Konut, 31 Adet Ticari Ünite ve 2 Adet Kapalı Otoparkı kapsayan "İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut ile Adayı Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri, Genel Altyapı, İmar Yolları İnşaatları İşi" nin sözleşmesini, Yüklenici "Öz-Kar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş." ile 29 Temmuz 2013 tarihinde imzalanmış ve yer teslimini 29 Temmuz 2013 tarihinde yapmıştır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT - PORTFOY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1.318.243	826.283
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	6.037.632	5.292.345
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.942.049	2.460.259
	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		<b>10.297.924</b>	<b>8.578.887</b>
D	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	846.511	926.199
E	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
F	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	-	-
H	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	4.731.665	4.392.325
I	Diğer Kaynaklar		4.719.748	3.260.363
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	<b>10.297.924</b>	<b>8.578.887</b>

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL) (*)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	384.179	57.681
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	875.374	664.642
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	636.418	673.273
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	10.556	7.774
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

(\*) Önceki dönem tutarları Dipnot 3.1'de detaylandırılan yeniden düzenlemelerin etkileri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	62%	62%	>50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	9%	9%	<50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	<49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	6%	8%	<20%
6	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	<10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	18%	21%	<500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	5%	7%	<10%

Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....