

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		5.792.364	5.450.071
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.765.909	2.606.132
Finansal yatırımlar	6	245.170	236.798
Ticari alacaklar	8	1.113.357	1.133.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>1.113.357</i>	<i>1.133.473</i>
Diğer alacaklar	9	464.685	469.559
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	19	<i>6.931</i>	<i>26.499</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>457.754</i>	<i>443.060</i>
Arsa ve konut stokları	10	971.432	740.200
Peşin ödenmiş giderler		10.762	11.544
Diğer dönen varlıklar	12	221.049	252.365
Duran varlıklar		10.621.992	9.503.414
Ticari alacaklar	8	1.252.300	1.220.622
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>1.252.300</i>	<i>1.220.622</i>
Diğer alacaklar	9	168	166
Arsa ve konut stokları	10	9.326.127	8.243.895
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		847	847
Maddi duran varlıklar		40.734	35.897
Maddi olmayan duran varlıklar		1.816	1.987
Toplam varlıklar		16.414.356	14.953.485

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.089.345	5.711.879
Kısa vadeli borçlanmalar		-	515
Uzun vadeli borçlanmaların			
kısa vadeli kısımları	7	184.957	171.757
Ticari borçlar	8	2.564.911	1.376.240
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	19	1.798.209	558.203
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>		766.702	818.037
Diğer borçlar	9	510.452	515.425
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		510.452	515.425
Ertelenmiş gelirler	13	3.717.332	3.527.704
Kısa vadeli karşılıklar		111.693	120.238
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		3.420	3.609
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	108.273	116.629
Uzun vadeli yükümlülükler		435.595	490.322
Uzun vadeli borçlanmalar	7	379.000	434.000
Ticari borçlar		36.192	36.192
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		36.192	36.192
Diğer borçlar		15.248	15.130
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		15.248	15.130
Ertelenmiş gelirler	13	1.952	1.952
Çalışanlara sağlanan faydalara			
ilişkin karşılıklar		3.203	3.048
Özkaynaklar		8.889.416	8.751.284
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(240.687)	(240.687)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	14	2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(328)	(203)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kayıpları</i>		(328)	(203)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		292.674	292.674
Geçmiş yıllar karları		2.532.605	1.578.208
Net dönem karı		138.257	954.397
Toplam kaynaklar		16.414.356	14.953.485

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2015	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2014
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	15	191.002	421.755
Satışların maliyeti (-)	15	(78.278)	(153.729)
Brüt kar		112.724	268.026
Genel yönetim giderleri (-)	16	(29.579)	(14.929)
Pazarlama giderleri (-)	16	(8.207)	(4.543)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	46.363	57.002
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(1.932)	(14.469)
Esas faaliyet karı		119.369	291.087
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		4.830	6.654
Finansman geliri / gideri öncesi faaliyet karı		124.199	297.741
Finansman gelirleri	18	25.615	105.913
Finansman giderleri (-)	18	(11.557)	(19.900)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		138.257	383.754
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		138.257	383.754
Diğer kapsamlı gelir		(125)	482
Toplam kapsamlı gelir		138.132	384.236
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0004	0,0010

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608	
Transferler	-	-	-	-	-	1.060.537	(1.060.537)	-	
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(84.370)	-	-	-	-	-	(84.370)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	482	-	383.754	384.236	
31 Mart 2014	3.800.000	(223.677)	2.366.895	203.386	629	2.122.487	383.754	8.653.474	
1 Ocak 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(203)	1.578.208	954.397	8.751.284	
Transferler	-	-	-	-	-	954.397	(954.397)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(125)	-	138.257	138.132	
31 Mart 2015	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	(328)	2.532.605	138.257	8.889.416	

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem karı		138.257	383.754
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		547	384
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		442	(13)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(8.284)	8.234
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(58.980)	(139.362)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		246	74
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		72.228	253.071
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(1.313.618)	(87.853)
Ticari alacaklardaki (artış) /azalış ile ilgili düzeltmeler		(9.736)	44.431
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.188.671	(20.874)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		74.979	(26.739)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		194.291	(71.384)
Proje mevduatlarındaki değişim		(1.008.791)	87.608
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		3.721	2.070
Vergi ödemeleri/iadeleri		(9.395)	(3.466)
Ödenen kıdem tazminatları		(105)	(114)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(807.755)	176.750
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.502)	(137)
Alınan faiz		3.943	23.749
Finansal varlık alımları		(172.437)	(235.124)
Finansal varlık geri dönüşleri		164.065	794.780
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(9.931)	583.268
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(84.370)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(40.515)	(40.000)
Alınan faiz		26.685	104.935
Ödenen faizler		(13.191)	(17.542)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		1.142	7.642
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(1.632)	(10.740)
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(27.511)	(40.075)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		(845.197)	719.943
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(4)	(27)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		(845.201)	719.916
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	1.453.400	4.298.097
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	608.199	5.018.013

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

Şirket'in başlıca faaliyetleri sektörün doğasına uygun olarak dönemsel değişimlere tabi değildir. 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren Şirket'in finansal durumunu ve performansını önemli ölçüde etkileyecek önemli olaylar ve faaliyetler olmamıştır (Dipnot 4).

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Şirket’in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

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

3.1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

a) Raporlama dönemi sonu 31 Mart 2015 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları"; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkılarının hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2010-2012 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2011-2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

b) 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”daki değişiklik; . 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaı, kauçuk ağacı, palımye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağılı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TFRS 14, “Düzenleyici erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenleyici erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğere şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğere kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağılı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10’un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağılı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağılı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

b) 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat'; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart, hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- 31 Mart 2015 tarih, itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:
 - UFRS 14 "Düzenleyici erteleme hesapları"
 - UMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", (amortisman ve itfa payları)
 - UMS 27 "Bireysel finansal tablolar"
 - UFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"
 - UMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"
 - UFRS 15 "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat"
 - Yıllık İyileştirmeler 2014

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 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.

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

Şirket, İstanbul, Yalova, Niğde, Nevşehir, Denizli ve Konya illerinde toplam 2.020.479 m² yüzölçümlü, 110 adet gayrimenkulü, toplam 1.292.655 TL bedelle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan satın almıştır.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara istinaden 177.498 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 1.002.933 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 337.604 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 665.329 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 49.176 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kasa	37	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	120.927	97.277
- Vadeli mevduat	2.638.235	2.496.079
Diğer	6.710	12.773
	2.765.909	2.606.132

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz	120.964	97.280
1 aya kadar	2.638.235	2.496.079
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(6.710)	(12.773)
	2.752.489	2.580.586

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
	8,12	8,14

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	2.765.909	2.606.132
Eksi: Faiz tahakkukları	(7.697)	(8.771)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(2.147.355)	(1.138.564)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(2.658)	(5.397)
	608.199	1.453.400

(*) 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. 455.678 TL’lik proje hesaplarına ait mevduatın 4.052 TL’si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	231.903	223.031
Özel tertip devlet tahvili (*)	13.267	13.767
	245.170	236.798

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

Şirket, 31 Mart 2015 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı’ndan 231.903 TL (31 Aralık 2014: 223.031 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. 31 Mart 2015 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,19 (31 Aralık 2014: %8,96)’dir. 31 Mart 2015 itibarıyla bono vadeleri ortalama beş aydır (31 Aralık 2014: beş ay).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	515
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	184.957	171.757
	184.957	172.272
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	379.000	434.000
	379.000	434.000

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %8,2 (31 Aralık 2014: %9,44)'dir.

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
2016	165.000	220.000
2017	214.000	214.000
	379.000	434.000

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
3 aydan kısa	49.957	52.272
3 - 12 ay arası	135.000	120.000
1 - 5 yıl arası	379.000	434.000
	563.957	606.272

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	498.077	468.476
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	328.242	424.283
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	241.258	224.029
Arsa satışlarından alacaklar	47.127	18.988
Kiracılardan alacaklar	1.550	1.657
Diğer	587	587
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(3.484)	(4.547)
	1.113.357	1.133.473
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.732)
	1.113.357	1.133.473
Uzun vadeli ticari alacaklar		
	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.335.371	1.268.305
Arsa satışlarından alacaklar	6.848	42.999
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(89.919)	(90.682)
	1.252.300	1.220.622
Kısa vadeli ticari borçlar		
	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	1.798.209	558.203
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	704.444	758.916
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	45.701	45.161
Ticari borçlar	16.557	13.960
	2.564.911	1.376.240

(*) 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 4).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Arsa sahiplerine borçlar (*)	36.192	36.192
	36.192	36.192

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.802	391.001
Müteahhit firmalardan alacaklar	61.654	48.838
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	6.931	26.499
Resmi dairelerden alacaklar	5.275	3.058
Diğer	23	163
	464.685	469.559

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	168	166
	168	166

Kısa vadeli diğer borçlar

KEY hak sahiplerine borçlar	404.740	405.230
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	9.348	12.222
Diğer	7.612	9.221
	510.452	515.425

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesinde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2014: 88.752 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2015 ve 31 Mart 2014 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir.

	1 Ocak 2015	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2015
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	391.001	142	(341)	390.802
Özel tertip DİBS	13.767	-	(500)	13.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	462	1.000	(791)	671
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	405.230			404.740
KEY hak sahiplerine ödenecek	(405.230)			(404.740)
	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	2.441	(797)	389.814
Özel tertip DİBS	18.267	-	(1.500)	16.767
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	7.642	(9.240)	961
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			407.542
KEY hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(407.542)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	540.381	577.498
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	65.578	73.361
<i>Maliyet</i>	66.427	74.276
<i>Değer düşüklüğü</i>	(849)	(915)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	365.473	89.341
	971.432	740.200
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	5.959.415	4.752.386
<i>Maliyet</i>	5.971.013	4.763.764
<i>Değer düşüklüğü</i>	(11.598)	(11.378)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.684.709	2.643.700
KİK ile projelendirilmiş arsalar	682.003	847.809
	9.326.127	8.243.895

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerlendirme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m² değerlerinden oluşmaktadır.

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

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	12.293	37.180
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	220	20
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	(66)	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	-	(33)
Dönem sonu, 31 Mart	12.447	37.167

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

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

Uzun Vadeli Arsalar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İstanbul İstinye Arsaları	1.006.171	1.005.627
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	894.704	894.705
İstanbul Başakşehir Arsaları	767.589	703.069
İstanbul Maltepe Arsaları	665.557	688.674
Ankara Çankaya Arsaları	421.282	420.476
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.006	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.307	333.308
İstanbul Avcılar Arsaları	277.793	276.301
Yalova Arsaları	178.340	-
İstanbul Kağıthane Arsaları	145.881	-
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Esenyurt Arsaları	119.905	119.879
İstanbul Üsküdar arsaları	85.004	-
Konya Arsaları	85.000	-
Denizli Arsaları	74.738	-
Nevşehir arsaları	69.939	-
İstanbul Ataşehir Arsaları	49.127	8.995
Kocaeli Gebze Arsaları	44.376	44.376
Diğer	208.413	124.693
	5.959.415	4.752.386

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kazlıçeşme Projesi	640.004	640.004
Maslak 1453 Projesi	549.415	549.415
Metropol İstanbul Projesi	246.166	246.166
Kuasar İstanbul Projesi	230.118	230.118
Köy Projesi	224.258	224.209
İstanbul Kartal Projesi	186.694	186.694
Batışehir Projesi	144.871	144.871
Park Maveria Projesi	115.513	115.513
Bulvar İstanbul Projesi	107.553	107.553
Kartal Yakacık Projesi	89.537	86.919
Kayabaşı 3.Etap Projesi	88.835	88.794
Avcılar Kapadık Projesi	79.394	79.299
Kocaeli Derince Projesi	70.001	70.001
Yenibosna Projesi	68.334	-
Fatih Yedikule Projesi	65.646	65.646
Hoşdere 3. Etap Projesi	60.372	60.372
Hoşdere 2.Etap Projesi	47.064	47.064
Ankara Etimesgut Projesi	37.288	37.288
Bahçetepe Projesi	28.986	28.986
Diğer	145.041	212.286
	3.225.090	3.221.198

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

KİK ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	157.526	114.163
Kayabaşı 1. Etap 1. Kısım Projesi	152.165	138.580
Hoşdere 1. Kısım 2. Etap Projesi	115.004	106.261
Kayabaşı 1. Etap 4. Kısım Projesi	100.460	92.361
Ayazma Emlak Konutları Projesi	97.230	96.674
Körfezkent 3 Etap Projesi	96.337	89.341
Hoşdere 1. Kısım 1. Etap Projesi	91.809	86.730
Kayabaşı 1. Etap 3. Kısım Projesi	89.311	80.624
Kayabaşı 1. Etap 2. Kısım Projesi	69.801	62.740
Hoşdere 1. Kısım 3. Etap Projesi	62.324	54.167
Körfezkent 4. Etap Projesi	14.423	14.423
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	424	424
	1.047.476	937.150

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Şehrizar Konakları	49.042	51.335
Birİstanbul Projesi	6.376	10.504
My Towerland	3.752	3.752
Diğer	6.408	7.770
	65.578	73.361

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	68.022	69.699
Maliyet giderleri karşılığı	40.251	46.930
	108.273	116.629

31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı, 1 Ocak	69.699	59.996
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	1.176	13.611
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(2.853)	(5.781)
Dönem sonu, 31 Mart	68.022	67.826

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	74.963	142.778
Devreden KDV	58.074	38.306
Vergi dairesinden alacaklar (*)	51.548	44.247
Gelir tahakkukları	36.409	27.034
Diğer	55	-
	221.049	252.365

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Hasılat paylaşımli projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.512.897	2.406.969
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	630.846	630.273
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	508.857	425.730
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	64.732	64.732
	3.717.332	3.527.704

(*) 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 ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	1.952	1.952
	1.952	1.952

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 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 - 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Satış gelirleri		
Arsa satışları	177.498	404.220
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	177.498	404.220
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	14.073	16.889
Diğer gelirler	100	661
	191.671	421.770
Satış iadeleri	(537)	(15)
Satış iskontoları	(132)	-
Net satış gelirleri	191.002	421.755
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(68.464)	(142.458)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(68.464)	(142.458)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(9.814)	(11.271)
	(78.278)	(153.729)
Brüt Kar	112.724	268.026

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ ve DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Genel yönetim giderleri		
Vergi, resim ve harçlar	12.907	4.841
Personel giderleri	9.319	6.011
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	2.334	301
Elektronik arşivleme giderleri	1.167	-
Taşeronluk hizmetleri	898	579
Amortisman ve itfa payları	547	384
Aidat ve katılım payı giderleri	495	808
Sigorta giderleri	439	305
Seyahat giderleri	357	641
Mahkeme ve noter giderleri	273	564
Haberleşme giderleri	101	93
Diğer	742	402
	29.579	14.929

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ ve DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	6.512	2.920
Personel giderleri	913	592
Diğer	782	1.031
	8.207	4.543

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	34.208	40.885
Projelerden gecikme faiz gelirler	3.721	2.070
İptal edilen dava karşılıkları	2.853	5.781
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	1.871	3.493
Devir komisyon gelirleri	1.598	1.258
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	66	33
Diğer	2.046	3.482
	46.363	57.002

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(1.176)	(13.611)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri	(508)	(20)
Vade farkı iptalleri	(45)	(137)
Mahkeme masrafları	-	(416)
Diğer	(203)	(285)
	(1.932)	(14.469)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSAL GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	25.611	105.913
Kur farkı gelirleri	4	-
	25.615	105.913
Finansal giderler		
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(11.391)	(19.653)
Kur farkı giderleri	(85)	(83)
Banka komisyon giderleri	(81)	(164)
	(11.557)	(19.900)

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

DİPNOT 19 - 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, Insaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
3. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. Ortak Girişimi

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2015 itibarıyla devlet bankalarında 2.524.090 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 2.269.959 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla 25.611 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Mart 2014: 104.928 TL). Şirket'in 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.-Fideltus İnş.-Öztaş İnş. O.G.	5.559	5.559
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	1.372	-
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	-	20.940
	6.931	26.499

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.798.209	558.203
	1.798.209	558.203

(*) Şirket, hâkim sermayedarı olan TOKİ'den 2014 ve 2015 yılları içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu 1.742.631 TL (31 Aralık 2014: 524.067) ve tahakkuk eden faizi ise 55.578 TL'dir(31 Aralık 2014: 33.596 TL).

İlişkili taraflardan alınan avanslar

Emlak Paz.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	64.732	64.732
	64.732	64.732

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

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.292.655	-
	1.292.655	-

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	-	664
Emlak Pazarlam-Yeni Sarp Ortak Girişimi	-	17
	-	681

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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:

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	442	287
	442	287

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

3. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	2.808.692	2.493.538
Alınan ipotekler	46.369	44.595
	2.855.061	2.538.133

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”):

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	24.962	22.906
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı	-	-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	24.962	22.906

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.555.401	1.704.366
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.308.582	8.994.886
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	6.931	-
	Diğer Varlıklar		3.543.442	4.254.233
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.414.356	14.953.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	563.957	606.272
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.889.416	8.751.284
	Diğer Kaynaklar		6.960.983	5.595.929
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.414.356	14.953.485
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	691.812	755.956
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	608.162	1.453.397
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	626.845	624.867
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	24.962	22.906
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	67%	65%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	11%	6%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	4%	4%	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7%	7%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	5%	<10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0%	0%	<10%

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

.....